

"2022, Año de Ricardo Flores Magón"



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

H. H. Cuautla, Morelos, a siete de abril de dos mil veintidós.

VISTOS para resolver **en definitiva**, los autos del expediente número **493/2020-3**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre la **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** promovido por ***** contra ***** y el ***** , radicado en la **Tercera Secretaría** de este Juzgado Primero Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos; y,

ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito presentado el **veintinueve de octubre de dos mil veinte**, ante la Oficialía de Partes Común, el cual por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció ***** , en la Vía Ordinaria Civil, demandó a ***** y el ***** , las pretensiones que se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen, a fin de evitar repeticiones innecesarias.

2. En acuerdo de **treinta de octubre de dos mil veinte**, se admitió a trámite el presente asunto en la vía y forma propuesta; se ordenó correr traslado y emplazar a ***** y el ***** , para que dentro del plazo legal de **diez días**, contestaran la demanda entablada en su contra, y señalaran domicilio dentro de esta jurisdicción para oír y recibir notificaciones, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, le surtirían por medio de Boletín Judicial que edita el Poder Judicial del Estado, respectivamente, y toda vez que el domicilio del codemandado ***** , se encontraba fuera de la Jurisdicción de este Juzgado se giró atento exhorto al Juez Civil de Primera Instancia

del Primer Distrito Judicial, para que en auxilio de las labores de este Juzgado, diera debido cumplimiento a lo ordenado en líneas anteriores.

3. El **once de noviembre de dos mil veinte**, se emplazó a ***** , mientras que el ***** fue emplazado el **treinta de noviembre de dos mil veinte**.

4. En auto de fecha **once de diciembre de dos mil veinte**, previa certificación, se tuvo por declarada la **rebeldía** en que incurrió la demandada ***** , al no contestar la demanda entablada en su contra, teniéndole por presumidos los hechos de la demanda que dejó de contestar, ordenándose que las subsecuentes notificaciones incluso las de carácter personal, se le hicieran y surtieran por medio del Boletín Judicial, mientras que al demandado ***** , se le tuvo por contestada la demanda entablada en su contra, en sus términos en auto de fecha **veintitrés de diciembre de dos mil veinte**, ordenándose **dar vista** al actor para que en el plazo de **tres días** manifestara lo que a su interés conviniese, y asimismo se señaló fecha de audiencia de **CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN**, ordenándose dicha notificación a la demandada ***** mediante la publicación en el Boletín Judicial por dos veces más en días consecutivos.

5. El **diez de marzo de dos mil veintiuno**, previa certificación se tuvo por contestada la vista ordenada en auto que antecede al actor ***** en **sus términos**.

6. El **seis de abril de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de **CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN**, a la que **no** comparecieron las partes procesales, no obstante, de encontrarse debidamente notificados de la presente audiencia, la cual se desahogó en términos del acta asentada en misma



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

fecha y se mandó a abrir el juicio a prueba por el plazo de ocho días.

7. Por proveído dictado el **quince de abril de dos mil veintiuno**, previa certificación, se señaló fecha de audiencia de **PRUEBAS y ALEGATOS**, así mismo, se admitieron los siguientes medios probatorios a la parte actora ***** , consistentes en: La **CONFESIONAL** a cargo de ***** , la **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de ***** , la **TESTIMONIAL** a cargo de ***** y ***** , las **DOCUMENTALES** ofrecidas en el escrito inicial de demanda consistentes en: certificado de libertad de gravamen, de fecha catorce de octubre de dos mil veinte, a nombre de ***** y contrato privado de compraventa de fecha cuatro de enero de dos mil nueve, celebrado entre ***** y ***** , respecto del bien inmueble objeto del presente y la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES y la PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA.**

8. El **siete de julio de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de **PRUEBAS Y ALEGATOS**, a la que compareció la parte actora ***** , no así la parte demandada ***** y el ***** , por lo que se le tuvo por **confesa** a ***** y se desahogó el **testimonio** de los atestes ***** y ***** , la cual se desahogó en términos del acta asentada en misma fecha, por lo que, por considerarlo prudente, se ordenó turnar a resolver el presente asunto.

9. El **once de agosto del año próximo pasado**, se dejó sin efectos la citación para sentencia de **siete de julio de ese mismo año** y se ordenó regularizar el procedimiento, dejándose sin efecto legal alguno el emplazamiento realizado a *****

***** , así como todas las actuaciones posteriores a dicho acto, ordenándose reponer el procedimiento, únicamente respecto a la demandada en cuestión a partir de su emplazamiento el treinta de octubre de dos mil veinte y conforme a las formalidades establecidas para dicho acto procesal.

10. El **cinco de octubre de dos mil veintiuno**, fue nuevamente emplazada a juicio *****

***** , por conducto de la actuario de la adscripción.

11. Mediante auto de **veintidós de octubre de dos mil veintiuno**, previa certificación, se tuvo a la demandada *****

***** , en tiempo y forma contestando la demanda entablada en su contra y con la misma, se ordenó dar vista a la parte actora para efecto de que dentro del plazo de **tres días**, manifestara lo que a su derecho correspondiera; señalándose además, día y hora para el desahogo de la audiencia de Conciliación y Depuración prevista en el numeral **371** del Código Procesal Civil en vigor.

12. El **catorce de diciembre del mismo año**, tuvo verificativo la audiencia mencionada en el párrafo que antecede, en donde ante la incomparecencia de las partes y al no existir excepciones de previo y especial pronunciamiento, se mandó a abrir el juicio a prueba por **ocho días** para que las partes ofrecieran las pruebas que estimaran pertinentes.

13. El **diecinueve de enero de dos mil veintidós**, previa certificación, se señaló fecha de audiencia de **PRUEBAS y ALEGATOS**, así mismo, se admitieron los siguientes medios probatorios a la parte actora *****

***** , consistentes en: La **CONFESIONAL** a cargo de

"2022, Año de Ricardo Flores Magón"



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

***** , la **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de ***** , la **TESTIMONIAL** a cargo de ***** y ***** , las **DOCUMENTALES** ofrecidas en el escrito inicial de demanda consistentes en: certificado de libertad de gravamen, de fecha catorce de octubre de dos mil veinte, a nombre de ***** y contrato privado de compraventa de fecha cuatro de enero de dos mil nueve, celebrado entre ***** y ***** , respecto del bien inmueble objeto del presente y la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES y la PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA.**

14. El **diecisiete de marzo del año en curso**, tuvo verificativo la audiencia de mérito señalada en el párrafo anterior; a la que compareció la parte actora ***** , su Abogada Patrono; no así la parte demandada ***** y el ***** , por lo que se le tuvo por **confesa** a ***** y desistiéndose al actor de la prueba de **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la demandada de mérito a su más entero perjuicio, además se le tuvo sustituyendo a sus testigos por ***** y ***** , desahogó el **testimonio** de dichos atestes, la cual se desahogó en términos del acta asentada en misma fecha, por lo que, por considerarlo prudente, se ordenó turnar a resolver el presente asunto, al tenor de las siguientes:

CONSIDERANCIAS:

I. COMPETENCIA

Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los

artículos **18, 21, 23** y **24** del Código Procesal Civil en vigor del Código Procesal Civil en vigor en relación al numeral **68** inciso **B** de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en virtud de que al tratarse de una acción de carácter personal, la competencia por razón de territorio se determina atendiendo al domicilio del inmueble y demandado, que en el caso, se ubica en **Lote número ***** , manzana ***** , Zona ***** , del Municipio de ***** Morelos**, en la que este Juzgado ejerce jurisdicción, y por tanto es competente para conocer y resolver el presente asunto.

II. VÍA.

Asimismo, la vía elegida es la correcta, en términos del artículo **661** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, que prescribe que el juicio sobre **prescripción** debe seguirse en la **vía ordinaria**.

III. LEGITIMACIÓN

Siendo la legitimación de las partes un elemento fundamental del proceso y la acción, es procedente primeramente su estudio.

Al efecto es pertinente señalar que los artículos **180** y **191** del Código Procesal Civil del Estado, precisan:

“Partes. Sólo puede iniciar un procedimiento Territorial o intervenir en él quien tenga interés en que la autoridad Territorial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario”

“Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley...”.

"2022, Año de Ricardo Flores Magón"

En este contexto, en la especie tenemos que la legitimación de las partes ha quedado acreditada con las siguientes probanzas:



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

- **Contrato privado de compraventa** escrito, de fecha **cuatro de enero de dos mil nueve**, celebrado por ***** como vendedora y ***** en su carácter de comprador, respecto del Lote número *****, manzana *****, Zona ***** del Municipio de ***** Morelos, con superficie total de **389** (trescientos ochenta y nueve) metros cuadrados, inscrito ante el ***** , con número de folio electrónico inmobiliario *****.

El documento privado referido tiene valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **444** y **490** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, en virtud de no haber sido impugnada por la parte demandada, por lo que se tiene como reconocido expresamente.

De igual forma abonan para acreditar la legitimación de las partes, el **certificado de libertad o de gravamen**, expedida por el ***** , de fecha **veintiséis de octubre de dos mil veinte** de la cual se desprende que el inmueble identificado como Lote número *****, manzana *****, Zona *****, del Municipio de ***** Morelos, con superficie total de 389 (trescientos ochenta y nueve) metros cuadrados, se encuentra registrado a favor de ***** .

Documental a la cual se concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **491** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, en virtud tener el carácter de público, en términos del artículo **437** fracción **II**, **490** del referido ordenamiento legal.

En ese tenor, las documentales aludidas son eficaces para acreditar que el actor ***** , adquirió en compraventa, el inmueble cuya prescripción reclama, y que ***** , aparece

como propietaria del bien inmueble aludido en el *****
***** ***** ***** ; y en consecuencia, se acredita la
legitimación de la parte actora para hacer valer el derecho que
reclama en este juicio y la de los demandados aludidos para
responder de dicha pretensión.

Sirve de apoyo al anterior razonamiento el criterio
sustentado por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del
Primer en la tesis I. 7° C. 28. C., que aparece consultable en el
Semanao Judicial de la Federación y su Gaceta, XI, Enero de
2000, Novena Época, página 1033, que a la letra dispone:
“PRESCRIPCIÓN POSITIVA, LEGITIMACIÓN PASIVA EN EL JUICIO DE.

IV. EXCEPCIONES.

Enseguida se procede a analizar las excepciones opuestas
por la parte demandada ***** ,
quien en su escrito de contestación hizo valer las siguientes:

“1. LA FALTA DE ACCIÓN. Tomando en cuenta que la parte actora
no ha pagado la totalidad del precio pactado con motivo de la
compraventa del bien inmueble materia de la presente litis celebrado el
04 de enero de 2009.

2. LA FALTA DE DERECHO. En virtud de que el actor no ha
cumplido con su obligación de pago, siendo esta una de las
obligaciones de comprador, por lo tanto, no está cumpliendo con las
disposiciones legales aplicables al contrato de compraventa.

3.- LA FALTA DE PAGO. Como consecuencia de no cubrir el precio
de la compraventa, existe un incumplimiento de contrato de la parte
actora en relación a sus obligaciones, motivo por el cual me reservo el
derecho de formular la demanda por esta situación.”

En ese sentido, respecto a la de **FALTA DE ACCIÓN Y
DERECHO**, debe decirse que la misma más que una
excepción, es una defensa cuyo efecto es arrojar la carga
de la prueba al actor; por lo tanto la misma será examinada

"2022, Año de Ricardo Flores Magón"



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

al momento de entrar al estudio de la acción ejercitada por la actora.

Por cuanto a la **FALTA DE PAGO**, la misma no constituye propiamente una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor no ha realizado el pago, no es materia de la presente.

En relación al diverso codemandado ***** , quien en su escrito de contestación hizo valer las siguientes:

"...1.- **LA FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO**, Atribuible a todas y cada una de las prestaciones del libelo inicial de demanda, toda vez que la parte actora no se encuentra en ninguno de los supuestos establecidos en la Ley, para el reclamo de dichas prestaciones.

2.- LA FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA ASÍ COMO EN EL PROCESO. Toda vez que del escrito inicial de demanda se desprende que este ente registral no se encuentra en algún supuesto para ser demandado, menos aún, se acredita haber desplegado alguna acción de la cual emane responsabilidad alguna, pues como ha sido reiteradamente señalado nuestro objeto es dar publicidad a actos jurídicos formalizados o decretados por entes externos a este Organismo.

3.- LA DE CONTESTACIÓN: Deriva de la forma, términos, contenido y argumentos de hecho y de derecho citados en la presente contestación de demanda en beneficio y conforme a los intereses del ***** .

4.- LA DE NORMATIVIDAD ADMINISTRATIVA, Aplicará al caso en que ese H. Órgano Jurisdiccional resuelve a favor del actor en el presente juicio, quien para la inscripción que llegare a corresponder, deberá ajustarse y satisfacer los requisitos y condiciones que la normatividad aplicable a este Instituto establezca, para la anotación que conforme al sentido de la resolución legare a corresponder y que para el caso en que emita fallo en favor de la parte actora, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- 1.- Escritura original y copia certificada o resolución judicial con oficio instructor del Juez:
- 2.- Certificado de Libertad de gravamen:
- 3.- Declaración y pago de ISABI;
- 4.- Plano General Catastral vigente; y,
- 5.- Recibo de pago de derechos..."

En ese sentido, respecto a la de **FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO**, debe decirse que la misma más que una excepción, es una defensa cuyo efecto es arrojar la carga de la prueba al actor; por lo tanto la misma será examinada al momento de entrar al estudio de la acción ejercitada por la actora.

En relación a la de **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA**, la misma será examinada al momento de entrar al estudio de la acción ejercitada por la actora.

Por cuanto a la **FALTA DE LEGITIMACIÓN AL PROCESO**, la misma resulta improcedente, atendiendo a lo expuesto en el Considerando II que antecede.

LA DE CONTESTACIÓN, la misma será analizada al momento de estudiar la procedencia de la acción que hace valer la demandada.

Respecto a la de **NORMATIVIDAD ADMINISTRATIVA** la misma es improcedente al tratarse de requisitos que se deberán cumplir con posterioridad a la sentencia y en el caso de que la resolución sea favorable a la parte actora, lo cual no tiene el carácter de defensa o excepción.

Ahora bien, analizadas dichas excepciones se concluye que éstas no constituyen propiamente una excepción, pues aquella es una defensa que hace valer el demandado para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción y de legitimación en la causa no entra dentro de esa división, pues no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al suscrito Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, para lo cual es será

"2022, Año de Ricardo Flores Magón"



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

necesario el estudio de las pruebas aportadas para determinar su procedencia. En relación a la excepción de **falta de legitimación en el proceso** ésta ya fue examinada en el considerando anterior y como se dijo, se encuentra debidamente acreditada.

En las relatadas consideraciones, resultan improcedentes las excepciones opuestas por los codemandados ***** e ***** , al contestar la demanda entablada en su contra.

V. ACCIÓN

No existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio del fondo de la acción ejercitada.

En síntesis, ***** , demandó en la vía Ordinaria Civil, la declaración de que ha operado en su favor la **prescripción positiva**, derivado de la **posesión de buena fe** que detenta sobre el bien inmueble identificado como respecto del bien inmueble identificado como **Lote número ***** , manzana ***** , Zona ***** , del Municipio de ***** Morelos**, con superficie total de **389 (trescientos ochenta y nueve)** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

- Al noreste 44.21 (cuarenta y cuatro punto veintinueve) metros colinda con Lote 01;
- Al sureste 9.52 (nueve punto cincuenta y dos) metros colinda con calle Amador Salazar;
- Al suroeste 44.72 (cuarenta y cuatro punto setenta y dos) metros colinda con lote 03;
- Al noroeste con 8.14 (ocho punto catorce) metros, colinda con lote 12;

Inmueble que se encuentra inscrito ante el ***** ***** , con número de folio electrónico inmobiliario *****.

Resulta menester señalar que el artículo **661** del Código Procesal Civil vigente, establece:

"El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción."

Por su parte, en términos del artículo **1237** del Código Civil en vigor, la posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, mediante prescripción positiva, **debe ser en concepto de dueño; pacífica, continua, pública y cierta.**

Asimismo el artículo **1238** del Ordenamiento Legal antes invocado refiere que los bienes inmuebles y derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos antes mencionados y en los siguientes plazos:

- I. En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño, o de titular de derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública**
- II.- En cinco años, cuando los inmuebles o derechos reales hayan sido objeto de una inscripción.**
- III.- En diez años, cuando se posean de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario o de titular del derecho y se ejerce en forma pacífica, continua, pública, y de manera cierta.**

Ahora bien, a efecto de resolver lo procedente es necesario establecer una serie de conceptos útiles para el efecto.

El artículo **965** del Código Civil en vigor precisa:

"Posesión de una cosa es un poderío de hecho en virtud del cual una persona la retiene y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia..."

De una correcta interpretación del dispositivo invocado, puede deducirse que la persona que posee un inmueble es aquella que realiza todos los actos propios de

"2022, Año de Ricardo Flores Magón"



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

una persona que es su dueña, como su uso, su mantenimiento, su conservación y su disposición.

En ese sentido, la posesión de un inmueble se manifiesta a través de una serie de hechos o actos que hacen evidente que una persona tiene un poder directo e inmediato sobre él, hechos que evidentemente no son susceptibles de acreditar únicamente con pruebas documentales, sino a través de un conjunto de medios indirectos.

Por otro lado y en términos de lo establecido en el artículo **980** del Código Civil, es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer y aquel que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, mientras la posesión de mala fe la tiene quien entra en posesión y posee sabiendo que no tiene título alguno para poseer, el que sin fundamento cree que lo tiene y el que sabe que su título es insuficiente o vicioso, asimismo en base al mismo dispositivo, debe entenderse por título a la causa generadora de la posesión.

Asimismo es pertinente señalar que de acuerdo a la teoría, el justo título comprende dos supuestos:

- Aquel que transmite el dominio y que, por tanto, constituye un **título de propiedad**
- Aquel que en principio sería apto para transmitir el dominio, pero que debido a un vicio sólo le transmite la posesión.

En el presente caso, para acreditar la causa generadora de la posesión la parte actora *****

, exhibió documental privada consistente en el **contrato privado de compraventa** de fecha **cuatro de enero de dos mil nueve**, celebrado por ***** como vendedora ***** en su carácter de comprador, respecto del bien inmueble identificado como Lote número *****, manzana ***** , Zona ***** , del Municipio de ***** Morelos, con superficie total de **389 (trescientos ochenta y nueve) metros cuadrados**; inmueble que se encuentra inscrito ante el ***** , con número de folio electrónico inmobiliario *****; así como la **documental pública** consistente en el **certificado de libertad o de gravamen** expedido por el ***** , de fecha **veintiséis de octubre de dos mil veinte**, en el que aparece como propietario del inmueble antes descrito la demandada ***** .

Documentales, que tienen valor probatorio en términos de lo que disponen los artículos **490** y **491** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, dado que respecto a la primera no fue objetada por los demandados, por lo que debe tenerse como reconocida expresamente y la segunda, por constituir una documento público no redargüido de falso.

Cabe mencionar que, el contrato privado de compraventa de fecha **cuatro de enero de dos mil nueve**, celebrado por ***** como vendedora ***** en su carácter de comprador, respecto del bien inmueble Lote número *****, manzana ***** Zona ***** del Municipio de *****, Morelos, con superficie total de 389 (trescientos ochenta y nueve) metros cuadrados, la cual si bien, es de fecha cierta, lo es en razón de que como se advierte de autos la veracidad del mismo **no** fue debatida por la parte demandada ***** , atendiendo a que únicamente alegó la falsedad del precio pactado al dar contestación a la demanda entablada en su contra, por lo que, adquiere valor

"2022, Año de Ricardo Flores Magón"



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

probatorio para determinar cierta la fecha en que fue celebrado.

Ahora bien, el accionante ***** para acreditar la calidad de la posesión del predio materia de la presente controversia, ofreció la **prueba confesional**, misma que fue desahogada en la audiencia de pruebas y alegatos de **diecisiete de marzo del año en curso**, y ante la incomparecencia injustificada de la demandada ***** a absolver posiciones fue declarada confesa, ya que en el caso concreto que nos ocupa adquiere valor puesto que se actualiza al efecto la fracción I del numeral **426** de la Ley Adjetiva Civil vigente que a la letra señala: "...El que deba absolver posiciones será declarado confeso cuando: I.- Notificado y apercibido legalmente, sin justa causa no comparezca..."

Así, en el presente procedimiento, la demandada antes citada, fue notificada legalmente por conducto de su Abogada Patrono (foja 124) el **dos de marzo de dos mil veintidós**; en consecuencia, se tuvo por **confesa** respecto a los hechos que les perjudiquen, que sean propios y que afirmare en las posiciones; en ese entendido, la demandada en comento se le tuvo fictamente afirmando lo siguiente:

"...Que conoce a ***** , con **quien en fecha cuatro de enero de dos mil nueve** celebró contrato de compraventa respecto del bien inmueble ubicado en Lote número *****, manzana *****, Zona *****, del Municipio de ***** Morelos, con superficie total de 389 (trescientos ochenta y nueve) metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias Al noreste 44.21 (cuarenta y cuatro punto veintiún) metros colinda con Lote 01; Al sureste 9.52 (nueve punto cincuenta y dos) metros colinda con calle Amador Salazar; Al suroeste 44.72 (cuarenta y cuatro punto setenta y dos) metros colinda con lote 03; Al noroeste con 8.14 (ocho punto catorce) metros, colinda con lote 12; tomando posesión ***** desde el cuatro de enero de dos mil nueve y por ello tiene mas de cinco años con dicha posesión, ostentándose como dueño, de manera continua, pacífica, pública y cierta, atendiendo a que le fue cubierto el precio total de la compraventa..."

Medio probatorio al que se le concede valor probatorio, puesto que como es de explorado derecho, la **confesión ficta** establece una **presunción favorable** al articulante y contraria a los intereses del absolvente, que debe de ser robustecida con otro medio probatorio a fin de que pueda adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo; circunstancia por la cual, con dicha prueba se acredita que ***** el día **cuatro de enero de dos mil nueve** celebró contrato privado de compraventa con ***** respecto del bien inmueble identificado como Lote número *****, manzana *****, Zona *****, del Municipio de ***** Morelos, con superficie total de 389 (trescientos ochenta y nueve) metros cuadrados; adquiriendo la propiedad de dicho inmueble.

Sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente Jurisprudencia Tesis: 1a./J. 93/2006, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXV, Febrero de 2007. Novena Época, visible a página 126, del siguiente tenor: **CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO).**

Para ello, el actor ofreció como prueba de su parte la testimonial a cargo de ***** , la que se desahogó en la audiencia de diecisiete de marzo de dos mil veintiuno, de cuyo estudio se advierte lo siguiente:

***** .

Que refirió en sus generales tener su domicilio en Calle ***** , número ***** , Zona ***** , ***** , Morelos, reconociendo que no tiene vínculo con su presentante, y manifestó que conoce a ***** desde hace veinticinco años, ya que es su vecino, que conoce el bien inmueble ubicado en Lote número *****, manzana *****, Zona *****, del Municipio de *****, Morelos, y que el propietario de dicho bien es Don ***** , desde el **cinco de enero de dos mil nueve**, quien refiere que sabe y le consta que se lo compró a

"2022, Año de Ricardo Flores Magón"



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

***** , y es su presentante quien lo posee desde el cinco de enero del dos mil nueve de manera continua, pacífica, pública, cierta ya que lo ha visto en el terreno y es su vecino.

***** :

Refirió ser originario de ***** , Morelos: con domicilio ubicado en Calle ***** número ***** , Colonia ***** , ***** , y que conoce a ***** desde hace veinte años, ya que es su vecino, que cono el bien inmueble ubicado en Lote número ***** , manzana ***** , Zona ***** , del Municipio de ***** Morelos, y que el propietario de dicho bien es Don ***** , desde el cinco de enero de dos mil nueve, comprándoselo a ***** y es su presentante quién ha tenido la posesión desde hace veinte años, de manera continua, pacífica, pública, cierta, lo cual le consta ya que es su vecino y lo acompaña donde quiera que él va por conocerlo desde hace muchos años.

Testimoniales a las que si bien se les concede valor probatorio en términos de los artículos **471, 473, 474 y 490** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, a los mismos **no** se les concede eficacia probatoria atendiendo a las siguientes circunstancias: Por cuanto al primer testigo, éste refirió tener su domicilio en Calle ***** del poblado de ***** , ***** , Morelos; y ser vecino de su presentante, y como se advierte de la copia simple de las credenciales para votar que obran a fojas 130 y 131 respectivamente, domicilio de la parte aquí parte actora lo es en Calle ***** , Colonia ***** , ***** , Morelos, y que de acuerdo a las reglas de la lógica y máximas de experiencia, no se acredita la vecindad que alude tener con el promovente, aunado a que de su depurado, este refirió que ***** adquirió y entró en posesión del bien inmueble ubicado en Lote número ***** , manzana ***** , Zona ***** , del Municipio de ***** Morelos, desde el cinco de enero de dos mil nueve; data que es contraria a la que refirió el promovente en el apartado de "**hechos**" marcados con los numerales **uno** y **tres** del escriño inicial de demanda, pues ahí refirió que lo fue desde el cuatro de enero de dos mil nueve

Ahora bien, por cuanto al diverso ateste *****
***** ***** , de igual manera, refirió tener su
domicilio en Calle ***** , Colonia ***** , *****
Morelos; y ser vecino de su presentante, también se advierte de
la copia simple de las credenciales para votar que obran a fojas
130 y 132 respectivamente, que el domicilio del promovente lo es
en Calle ***** , Colonia ***** , Morelos, y que de
acuerdo a las reglas de la lógica y máximas de experiencia,
tampoco se acredita la vecindad que alude tener con el
promovente; sin que pase inadvertido para quién resuelve que el
testigo de mérito fue testigo instrumental de la compraventa
realizada entre la hoy parte demandada ***** *****
***** ***** como vendedora y ***** *****
***** ***** como comprador respecto del bien
inmueble materia de la presente litis, ubicado en Lote ***** ,
manzana ***** , Zona ***** , del Municipio de *****
Morelos, y pese a ello, el declarante refirió en lo que aquí
interesa, a la respuesta dada a la pregunta seis, que su
presentante es el propietario de dicho inmueble desde el cinco
de enero de dos mil nueve, resultando inverosímil para esta
autoridad, pues como ya se dijo, es el quien estuvo presente el
día de la celebración del contrato de compraventa del bien
inmueble materia de litis el cuatro de enero de dos mil nueve.

Circunstancias todas, que se resalta, carecen de eficacia
probatoria, toda vez que fueron ofrecidas conforme a los
requisitos por la legislación adjetiva civil vigente en la entidad, de
las mismas no se deduce que su depuesto, sea uniforme, y
coincidente, pues si de sus testimonios refieren que les consta
que su presentante el día **cinco de enero de dos mil nueve**,
adquirió y posee el Lote número ***** , manzana ***** ,
Zona ***** , del Municipio de ***** Morelos, lo cual es
erróneo a lo que manifestó la parte actora en su escrito inicial de
demanda y de acuerdo al documento base de la acción que
obra en autos de cuatro de enero de dos mil nueve, aunado a
que de su depuesto no se advierte válidamente que les conste

"2022, Año de Ricardo Flores Magón"



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

que dicha posesión haya sido de manera pacífica, continua, pública, y cierta, de forma ininterrumpida, de buena fe y en su carácter de dueño.

En consecuencia, tales testimonios, como se ha dicho, **no** son factibles de considerarse, pues no robustecen lo fictamente reconocido por la demandada ***** , para tener por acreditado la calidad de la posesión que es indispensable para que proceda la acción de usucapión, no es óbice resaltar por esta Juzgadora que no obstante a que el actor ***** demostró que tiene la posesión desde que celebró el contrato privado de compraventa el día **cuatro de enero de dos mil nueve, no se encuentra acreditado con medio probatorio alguno que dicha posesión es de buena fe, de manera pacífica, continua, pública, ininterrumpida, cierta y en calidad de propietario**, tal y como lo comulga, la jurisprudencia número XX. J/40, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo V, Enero de 1997. Novena Época, visible a página 333, del siguiente rubro y texto: **PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDÓNEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESIÓN.**

Cabe resaltar para esta Juzgadora que no fue desahogado elemento de prueba que demostrase que el actor ***** posea el bien inmueble materia de Litis, de manera **ininterrumpida hasta el día de la data**, lo anterior través de una serie de hechos o actos que hicieran evidente el poder directo e inmediato sobre él, hechos que evidentemente no son susceptibles de acreditar únicamente con pruebas documentales, sino a través de un conjunto de medios indirectos, que robusteciese los elementos de la acción de usucapión.

No pasa por desapercibido para esta Resolutora, que tal y como obran las constancias dentro del presente sumario, la

identidad del bien inmueble materia de Litis, atendiendo a que únicamente fue identificado como Lote número *****, manzana *****, Zona *****, del Municipio de ***** Morelos, **sin que se precisare calle, número y colonia que permitiese la debida identificación del mismo**, a fin de resolver procedente el presente asunto.

Fortalece el anterior razonamiento la jurisprudencia 1a./J. 61/2010, que dictó la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que puede ser consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIII, Abril de 2011, Novena Época, página 5, que a literalidad dice: **“ACCIÓN DE USUCAPIÓN EJERCITADA POR EL COMPRADOR EN CONTRA DEL VENDEDOR (TITULAR REGISTRAL). SU PROCEDENCIA.**

En ese orden de ideas, lo que procede es declarar **infundada** la **acción de usucapión o prescripción positiva** que ejercitó ***** ***** ***** ***** ***** contra ***** ***** ***** ***** y el **DIRECTOR DEL ******* ***** ***** ***** y en consecuencia la resulta **improcedente** la acción que se promueve.

Asimismo, **se absuelve** a la demandada ***** ***** ***** ***** ***** , de todas y cada una de las pretensiones reclamadas por la actora en su escrito inicial de demanda.

Se dejan a salvo los derechos de la parte actora ***** ***** ***** ***** ***** para que los haga valer en la vía y forma que determine la ley.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en los artículo **96** fracción **IV**, **101**, **104**, **105**, **106**, **504**, **505** y **506** del Código Procesal en vigor, y **1243** del Código Civil en vigor, es de resolverse y se;

R E S U E L V E :

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente juicio, y la vía elegida es la correcta.

"2022, Año de Ricardo Flores Magón"



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

SEGUNDO. Es **improcedente** la acción de **usucapión** o **prescripción positiva** que ejercitó ***** contra ***** y **EL DIRECTOR DEL** ***** y en consecuencia resulta **improcedente** la acción que se promueve, en los términos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

TERCERO. Asimismo, **se absuelve** a la demandada ***** , de todas y cada una de las pretensiones reclamadas por la actora en su escrito inicial de demanda.

CUARTO. Se dejan a salvo los derechos de la parte actora ***** para que los haga valer en la vía y forma que determine la ley.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió en **definitiva** y firma la Licenciada **ROSA MARÍA AQUINO ROBLERO**, Jueza Primero Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado, quien actúa ante el Tercer Secretario de Acuerdos, Licenciado **RAFAEL HERNÁNDEZ MORALES**, quien certifica y da fe. *RMAR/Rmbr*