



PODER JUDICIAL

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

Zacatepec de Hidalgo, Morelos; a veintiuno de abril de dos mil veintidós.

VISTOS para resolver en **DEFINITIVA** en los autos del expediente número **158/2021-3**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido por *******y ******* contra la *******TAMBIÉN CONOCIDO COMO *****e *******, radicado en la Tercera Secretaria de esta H. Juzgado, y;

R E S U L T A N D O :

1.- PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA. Mediante escrito presentado el **diez de junio de dos mil veintiuno**, ante la Oficialía de Partes Común del Cuarto Distrito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció *******y ******* registrándose su escrito mediante el folio número 431, quienes fueron prevenidas respecto a su petición por auto de diez de junio de dos mil veintiuno.

2.- RADICACIÓN DEL JUICIO. Por escrito registrado con número de cuenta 26036, mediante el cual la parte actora subsana la prevención realizada por este Juzgado, se tuvo por presentadas a *******y *******, demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL** la **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** contra la *******TAMBIÉN CONOCIDO COMO *****e *******, manifestando como hechos los que se aprecian en su escrito de demanda, invocando los preceptos legales que consideran aplicables al presente asunto y exhibiendo los documentos que consideró base de su acción. Por tanto, por auto de **veintiocho de junio de dos mil veintiuno**, se admitió a trámite la demanda en

la vía y forma propuesta, ordenando correr traslado y emplazar a los demandados, para que dentro del plazo legal de diez días dieran contestación a la demanda entablada en su contra, requiriéndoles que señalaran domicilio dentro de esta jurisdicción para oír y recibir notificaciones, apercibiéndoles que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se les harían y surtirían a través del Boletín Judicial que edita este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

3.- EMPLAZAMIENTO DE LOS DEMANDADOS. Los llamamientos a juicio se hicieron de la siguiente manera:

a) ***:** Mediante cedula de emplazamiento de **trece de septiembre de dos mil veintiuno.**

b) Representante de la *******TAMBIÉN CONOCIDO COMO *****.** Mediante cédula de emplazamiento de **veinte de octubre de dos mil veintiuno.**

4.- POSTURA DE LOS DEMANDADOS.- La actitud procesal asumida por los codemandados, una vez emplazados a juicio fue la siguiente:

a) ***:** Mediante auto de **veintidós de septiembre dos mil veintiuno**, se tuvo por presentada a la Apoderada Legal de dicho Instituto, contestando la demanda entablada contra su representada.



PODER JUDICIAL

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

b) Por cuanto a la *******TAMBIÉN CONOCIDO COMO *******. Mediante auto de **treinta de noviembre de dos mil veintiuno**, se le tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió al no haber contestado la demanda entablada en su contra.

5.- FIJACIÓN DEL DEBATE.- Toda vez que se encontraba fijada la litis, en auto de **treinta de noviembre de dos mil veintiuno**, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración, prevista en el artículo **371** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado.

6.- AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN.- El **diez de febrero de dos mil veintidós**, se desahogó la audiencia de Conciliación y Depuración, a la cual no comparecieron las partes, no obstante de haber sido legalmente citados; motivo por el cual no fue posible la conciliación, procediendo a depurar el presente procedimiento y en virtud de que no existían excepciones de previo y especial pronunciamiento que resolver, se mandó abrir el juicio a prueba por el término de ocho días comunes para las partes.

7.- OFRECIMIENTO, ADMISIÓN y PREPARACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.- Por auto de **veintidós de febrero de dos mil veintiuno**, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos prevista por el artículo 400 del Código Procesal Civil en vigor, además se proveyó sobre los medios probatorios ofrecidos por la parte actora, consistentes en:

- La **Confesional** a cargo del demandado *******TAMBIÉN CONOCIDO COMO ******* (Misma que se desahogó en la audiencia de Pruebas y Alegatos celebrada el **once de abril de dos mil veintidós**)

- La **Testimonial** a cargo de *******y *******. (Desahogada en la audiencia de Pruebas y Alegatos celebrada el **once de abril de dos mil veintidós**.)

- Las **Documentales** que ofreció y exhibió en su escrito de demanda.

- La **Instrumental de Actuaciones, Presuncional Legal y Humana**.

- **Inspección Judicial**. (Desahogada por la fedataria de la adscripción el **seis de abril de dos mil veintidós**)

8.- DESAHOGO DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.- El **once de abril de dos mil veintidós**, tuvo verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos, en la cual, se desahogaron las pruebas ofrecidas por la parte actora y al no existir prueba pendiente para desahogar, se continuo con la etapa de alegatos, los que fueron formulados por la parte actora, mientras que a los demandados, se les tuvo por perdido su derecho para tal efecto; asimismo, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que ahora se pronuncia al tenor siguiente de los siguientes;

C O N S I D E R A N D O

I. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, de conformidad con lo dispuesto en los artículos **87 y 105** de la Constitución Política



PODER JUDICIAL

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

del Estado Libre y Soberano de Morelos; **18, 21, 23, 24, 29 y 34** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

En ese tenor y en lo que respecta a la **competencia por razón del grado**, este Juzgado es competente para conocer el presente asunto ya que, se encuentra eminentemente en primera instancia.

Por cuanto a la competencia de **materia** este Órgano Jurisdiccional es competente, al tratarse de pretensiones de naturaleza civil.

De igual manera y tratándose de la **competencia por razón de territorio**, se debe tomar en consideración lo preceptuado por el dispositivo **34** fracción **III** del Código Adjetivo Civil en vigor del Estado de Morelos que dispone:

"...Artículo 34.- Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: I. - - - II.- - - III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio..."

De lo anterior, se advierte que la competencia por territorio tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles, está determinada por el domicilio de la cosa, siendo que el bien inmueble sujeto a litis es identificado como **fracción de terreno con superficie de *****metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: al norte en *****metros y *****metros, con *****; al sur en *****metros**

con *****; al oriente en *****metros con *****y al poniente en *****metros con el vendedor; este predio es una fracción del terreno con superficie de *****metros cuadrados, en el lugar denominado El ***** , lugar donde ejerce jurisdicción este Tribunal; por ende, resulta innegable la competencia que le asiste a este Juzgado para conocer y resolver el asunto que nos atiende.

II. ANÁLISIS DE LA VÍA. En segundo plano, se procede al análisis de la vía en la cual el accionante intenta su acción, análisis que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, debido a que el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo **17** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica.

Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de **presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas.**

Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin



PODER JUDICIAL

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

permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley.

Robustece la anterior determinación, el criterio con número de Registro Digital, 178665, de la Novena Época, emitida por la Primera Sala de la suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXI, Abril de 2005, página 576, que dice:

“PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA. El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso

correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente."

Contradicción de tesis 135/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Sexto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y la anterior Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 9 de febrero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

Tesis de jurisprudencia 25/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dos de marzo de dos mil cinco.

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, debido a lo estipulado en los preceptos **349 y 661** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado, que refieren:



PODER JUDICIAL

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

“Artículo 349.- Del juicio civil ordinario. Los litigios judiciales se tramitarán en la vía ordinaria, con excepción de los que tengan señalado en este Código una vía distinta o tramitación especial, siendo aplicables las disposiciones de este Título, en lo conducente, a los demás procedimientos establecidos por este Ordenamiento.”

“Artículo 661.- Quién puede promover la declaración de propiedad. 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. Este juicio se seguirá en la vía ordinaria...”

En tales condiciones, la vía analizada es la idónea para este procedimiento, ya que, el artículo **661** de la Ley Adjetiva Civil, establece esta vía para la tramitación de los juicios de prescripción adquisitiva tal y como ocurre con el presente juicio.

Sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora, pues el estudio de la vía, no significa la procedencia de la acción misma.

III. LEGITIMACIÓN. Conforme a la sistemática establecida por el artículo 105 de la Ley Adjetiva Civil aplicable, se procede al estudio de la legitimación de las partes para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional, la cual es independientemente de la legitimación *ad causam* o de la acción, que será objeto del estudio en el apartado correspondiente de la presente

sentencia, toda vez que la misma tiene que ver con los requisitos o elementos necesarios para la procedencia de la acción misma.

Análisis que es obligación de esta autoridad y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio, tal y como lo ordena la siguiente Jurisprudencia en materia Civil emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, con registro digital 189294 Instancia: publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIV, julio de 2001, tesis: VI.2o.C. J/206. Página: 1000, que a la letra dice:

“LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. *La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.”*

Así, el artículo 191 del Código Procesal Civil vigente, establece:

“ARTÍCULO 191.- *Legitimación y substitución procesal. 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...”*

Ahora bien, es necesario establecer la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa, pues la primera es un presupuesto procesal que se refiere a que la persona que ejerce el derecho, es capaz y tiene facultades para hacerlo valer, en nombre y representación del titular del mismo, cuya inexistencia impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio, mientras que la segunda, implica



PODER JUDICIAL

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

tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el juicio, el cual es una condición para obtener sentencia favorable.

En este orden de ideas, **la legitimación procesal de la parte actora** en el presente juicio quedó acreditada con el contrato de compraventa exhibido con su escrito inicial de demanda celebrado entre *****y *****en su carácter de compradores y *****en calidad de vendedor, respecto del bien inmueble identificado como **fracción de terreno con superficie de *****metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: al norte en *****metros y *****metros, con *****; al sur en *****metros con *****; al oriente en *****metros con *****y al poniente en *****metros con el vendedor; este predio es una fracción del terreno con superficie de *****metros cuadrados, en el lugar denominado El *****.**

Inmueble que es materia del presente asunto; documental privada a la que se le concede valor probatorio para los efectos de este apartado en términos de lo dispuesto por los artículos 442, 444 y 445 de la ley adjetiva civil vigente, por haberse ofrecido con las formalidades prescritas por la ley y no haber sido objetada por los demandados, **lo anterior, sin prejuzgar sobre la procedencia de la acción.**

Asimismo, la actora exhibió el certificado de libertad o de gravamen expedido el diecinueve de mayo de dos mil veintiuno, por la Registrador de la Dirección de Certificaciones del ***** , en el que se hace constar que el bien inmueble identificado como *****; con una superficie de ***** , se encuentra registrado en dicha

dependencia pública con el folio real *********, a nombre del demandado *********; **predio en el cual se encuentra, según la parte actora, la fracción de terreno motivo del presente juicio, con superficie total de *****metros cuadrados**; documental pública, también exhibida con el escrito inicial, que tiene valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos **437** fracción **II** y **490** de la Ley Adjetiva Civil vigente, con la que se acredita la legitimación pasiva del referido demandado.

Así mismo, con la documental pública, consistente en la copia certificada del **acta de defunción que exhibe la parte actora, a nombre de *******, con fecha de registro **veintitrés de marzo de mil novecientos noventa**, inscrita en el libro **1**, acta número **69**, folio *********, expedida por el **Director del Registro Civil del Estado de Morelos, Licenciado *******, con fecha de defunción **cuatro de marzo de mil novecientos noventa**. Probanza a la que en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, merece valor probatorio pleno, con la que se acredita la legitimación pasiva de la *******TAMBIÉN CONOCIDO COMO ******* para comparecer a juicio, por tanto se tiene por satisfecha la legitimación pasiva del mismo.

De igual manera, la legitimación pasiva del Codemandado *********, quedó debidamente determinada; puesto que, como ya se indicó, hay 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; es decir, la Legitimación pasiva subyace en el fondo cuando existiendo la Legitimación activa en el proceso de una acción, se ejercita en contra de la persona que deba



PODER JUDICIAL

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

cumplirla, lo que acontece en el caso que nos ocupa puesto que el ***** es quien debe o no cancelar la Inscripción del bien inmueble materia del presente juicio que se encuentra inscrito en la institución a su cargo y en esas condiciones se convierte en la persona frente a la cual se debe de ejercitar también la acción de Prescripción.

IV. ESTUDIO DE LAS EXCEPCIONES.- Antes del estudio de la acción que ejerce la parte actora, es menester analizar previamente las excepciones opuestas por el demandado *****, consistentes en:

“1.- La falta de acción y de 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 para el reclamo de dichas prestaciones.”

Por cuanto a la defensa de falta de acción o “*sine actione agis*”, ésta no constituye propiamente una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, ya sea para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra en esa división. *Sine actione agis*, no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercido, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción. Por lo que dicha excepción es improcedente.

“2.- La falta de legitimación a la causa así como al 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."

Excepción que se considera improcedente ya que contrario a lo que manifiesta el demandado, se tuvo por reconocida su legitimación pasiva, toda vez que hay 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; es decir la Legitimación pasiva subyace en el fondo, cuando existiendo la Legitimación activa en el proceso de una acción, se ejercita contra la persona que deba cumplirla, lo que acontece en el caso que nos ocupa, puesto que el Director del *****, es quien debe o no, cancelar la Inscripción del bien inmueble (o de la fracción de terreno demandada) materia del presente juicio que se encuentra inscrito en la institución a su cargo y en esas condiciones, se convierte en la persona frente a la cual se debe de ejercitar también la acción de Prescripción.

"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 **."***

La misma no es considerada como excepción; sin embargo, los argumentos que hace valer en su contestación, serán tomados en cuenta al momento de analizar la acción que hace valer el actor.



PODER JUDICIAL

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

“4.- La de normatividad administrativa. Aplicará en el caso en que este H. órgano Jurisdiccional resuelva 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 llegare a corresponder y que para el caso en que se emita fallo en favor de la parte actora, se deberá cumplir los siguientes requisitos:

Para la inscripción de la prescripción:

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

Dicha defensa no constituye en sí una excepción, pues la documentación solicitada y mencionada por la demandada para realizar la inscripción del inmueble materia del presente asunto, dependerá de la procedencia o no de la acción principal.

V. MARCO JURÍDICO APLICABLE. Al no existir cuestiones incidentales que resolver se procede al estudio de la acción de prescripción adquisitiva de buena fe ejercitada por *****y *****contra la *******TAMBIÉN CONOCIDO COMO** *****e *****.

Al respecto, dispone el Código Civil vigente en el Estado de Morelos lo siguiente:

“ARTÍCULO 1237.- REQUISITOS PARA LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA. La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser:

I.- En concepto de dueño, si se trata de adquirir bienes, o en concepto de titular de un derecho real, si se trata de adquirir este derecho;

II.- Pacífica;

III.- Continua;

IV.- Pública; y

V.- Cierta."

"ARTÍCULO 1238.- PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES. Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen:

I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular del 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 veinte 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; y,

IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y II, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante más de tres años, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en su poder.

ARTÍCULO 1242.- PROMOCIÓN DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ÁNIMO DE PRESCRIBIR EN CONTRA DEL TITULAR REGISTRAL. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad. En todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio



PODER JUDICIAL

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

deberá revelar la causa generadora de su posesión."

De los preceptos legales antes transcritos se colige que, la 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; que ésta surge como consecuencia de la constitución de un derecho o sin derecho alguno; en el primer caso se es poseedor de derecho, en el segundo, de hecho; que cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente los dos son poseedores de la cosa pero el que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria y el otro, una posesión derivada y que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. Asimismo establecen los preceptos legales que la prescripción positiva o usucapión es la forma de adquirir bienes o derechos mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real, ejercida en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la Ley, en el caso de inmuebles en cinco años, cuando se poseen con los requisitos señalados con antelación y por último que el que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad pero en todo caso, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.

En el caso en estudio, la parte actora *****y
*****, refieren que adquirieron el bien inmueble
identificado como **fracción de terreno con superficie de**
*******metros cuadrados y las siguientes medidas y**
colindancias: al norte en *****metros y
*****metros, con *****; al sur en *****metros
con *****; al oriente en *****metros con *****y
al poniente en *****metros con *****; este predio
es una fracción del terreno con superficie de
*****metros cuadrados, en el lugar denominado El
*****, mediante contrato privado de compraventa
celebrado el **VEINTICINCO DE MARZO DE MIL NOVECIENTOS**
NOVENTA Y UNO, con *****, en su calidad de
vendedor, y que desde esa fecha se encuentra en
posesión del referido inmueble en concepto de dueño, de
forma pacífica, continua, pública, cierta y de buena fe.

Ahora bien, el artículo **384** del Código Procesal Civil
vigente en la entidad dispone que sólo los hechos
controvertidos o dudosos están sujetos a prueba; el
siguiente numeral **386** establece que las partes asumirán la
carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus
pretensiones de modo que la parte que afirme tendrá la
carga de la prueba de sus respectivas proposiciones de
hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su
favor una presunción legal, por lo que en este sentido, la
parte actora para acreditar sus pretensiones ofreció los
siguientes medios de convicción:

La **documental privada** consistente en contrato
privado de compraventa que aparece celebrado el
VEINTICINCO DE MARZO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y
UNO, con *****, en su calidad de vendedor y



PODER JUDICIAL

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

*****y *****, en su carácter de compradores, respecto del bien inmueble identificado como **fracción de terreno con superficie de *****metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: al norte en *****metros y *****metros, con *****; al sur en *****metros con *****; al oriente en *****metros con *****y al poniente en *****metros con el vendedor; este predio es una fracción del terreno con superficie de *****metros cuadrados, en el lugar denominado El *****; el cual refieren como su **causa generadora de la posesión** que vienen detentando sobre el inmueble materia de la presente acción en calidad de dueñas; documental que si bien no fue objetada ni impugnada por la parte demandada, y por ende tiene valor probatorio de indicio, en términos de lo previsto por los artículos **391, 444 y 490** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos y que por sí sola **no crea convicción** en la Juzgadora respecto de la causa generadora de la posesión de los accionantes, pues si bien se trata de **un contrato de compraventa, esto es, un acto traslativo de dominio**, la calidad de dueño respecto del inmueble tiene que cimentarse en la **autenticidad del propio título** y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, por lo que es importante que ésta probanza se corrobore y robustezca con otros medios de prueba que causen convicción en el ánimo de la suscrita Juzgadora, y deben ser ofrecidos la parte actora para demostrar que es **fundada su creencia en la validez de su título**, debiendo precisar que, legalmente la carga de la prueba recae en la parte actora.**

Asimismo, es menester mencionar que la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la diversa Jurisprudencia 1a./J. 9/2008, determinó que **el contrato privado de compraventa que se exhibe en un juicio de prescripción positiva para acreditar el justo título o la causa generadora de la posesión debe ser de fecha cierta**, siendo uno de los requisitos para la prescripción que el bien inmueble se posea en concepto de propietario y con justo título, dicho concepto entraña **actos positivos** realizados por quien pretende usucapir un bien inmueble y por esa razón constituyen hechos sobre los cuales se funda su pretensión. En tal virtud, resulta claro que **no basta con revelar únicamente el origen de la posesión para tener por satisfecho el requisito de poseer en concepto de propietario o de dueño, sino que es menester que en autos se demuestre la causa que originó esa clase de posesión.**

Por lo que ese Alto Tribunal ha sustentado en reiteradas ocasiones que **la fecha cierta de un documento privado es aquella que se tiene cuando se dan las hipótesis jurídicas siguientes:**

- I. A partir del día en que el documento se incorpore o se inscriba en un Registro Público de la Propiedad;
- II. Desde la fecha en que el documento se presente ante un funcionario público por razón de su oficio y, finalmente;
- III. A partir de la muerte de cualquiera de los firmantes.

Por tanto, **si no se actualizan los anteriores supuestos, al documento privado no se le puede otorgar valor probatorio con relación a terceros, pues tales**



PODER JUDICIAL

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

acontecimientos tienen como finalidad otorgar eficacia probatoria a la fecha que consta en el mismo y con ello certeza jurídica, y así evitar actos fraudulentos o dolosos como serían que las partes que intervienen en un acto jurídico consignado en el instrumento señalado asentaran en éste una fecha falsa, esto es, anterior o posterior a la verdadera.

Lo anterior es así, pues el contenido del documento privado es elaborado por las partes que intervienen y, por lo mismo, no puede igualmente dar fe ni crear la convicción de la eficacia de la fecha que consta en el mismo y, por tanto, al acaecer cualquiera de las eventualidades señaladas, surge la presunción clara de que al menos existió en esos momentos, con lo cual ese instrumento se envuelve de un principio de prueba que necesariamente orienta esa conclusión.

Sin embargo, los tres supuestos con el que se concretaba la fecha cierta de los contratos privados celebrados por las partes, han sido interrumpidos por la Jurisprudencia 1a./J. 82/2014 de la Décima Época, emitida por la Primera Sala, visible en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I, página 200, que a la letra dice:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008). Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el

documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció. Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya **que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título"**. En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar: **1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe;** además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en



PODER JUDICIAL

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

la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, **tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.**"

Jurisprudencia que, al ser emitida por la Primera Sala, es de aplicación obligatoria para los Plenos de Circuito, los tribunales colegiados y unitarios de circuito, los juzgados de distrito, tribunales militares y **judiciales del orden común de los Estados** y del Distrito Federal, y tribunales administrativos y del trabajo, locales o federales; por lo que esta Juzgadora no puede ser omisa. Lo anterior en términos del artículo 217 de la Ley de Amparo, que establece:

"Artículo 217. La jurisprudencia que establezca la Suprema Corte de Justicia de la Nación, funcionando en pleno o en salas, es obligatoria para éstas tratándose de la que decreta el pleno, y además para los Plenos de Circuito, los tribunales colegiados y unitarios de circuito, los juzgados de distrito, tribunales militares y judiciales del orden común de los Estados y del Distrito Federal, y tribunales administrativos y del trabajo, locales o federales.

La jurisprudencia que establezcan los Plenos de Circuito es obligatoria para los tribunales colegiados y unitarios de circuito, los juzgados de distrito, tribunales militares y judiciales del orden común de las entidades federativas y tribunales administrativos y del trabajo, locales o federales que se ubiquen dentro del circuito correspondiente.

La jurisprudencia que establezcan los tribunales colegiados de circuito es obligatoria para los órganos mencionados en el párrafo anterior, con excepción de los

Plenos de Circuito y de los demás tribunales colegiados de circuito.

La jurisprudencia en ningún caso tendrá efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna."

De lo anterior se concluye que, para probar el justo título el promovente tendrá que aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar:

1) Que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que **demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante;**

2) Si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y,

3) La fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe.

En este sentido, por cuanto al acervo probatorio de la parte actora, es menester referir que el accionante ofreció de igual manera, la **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la copia certificada **del acta de defunción que exhibe la parte actora, a nombre de *******, con **fecha de registro veintitrés de marzo de mil novecientos noventa, inscrita en el libro 1, acta número 69, folio *******, expedida por el Director del Registro Civil del Estado de Morelos, Licenciado *********, y con fecha de **defunción cuatro de marzo de mil novecientos noventa;** documental pública de la cual esta Juzgadora puede



PODER JUDICIAL

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

advertir que, ***** **TAMBIÉN CONOCIDO COMO *******, falleció el **cuatro de marzo de mil novecientos noventa**; y, de acuerdo al documento base de la acción y con la cual la parte actora, pretende acreditar el JUSTO TÍTULO por el cual aducen poseer el predio que nos ocupa, consistente en el contrato de compraventa celebrado supuestamente entre ***** , como vendedor y *****y ***** , como compradores, el acto traslativo de dominio se realizó el **veinticinco de marzo de mil novecientos noventa y uno**; esto es, UN AÑO después del fallecimiento de la persona que supuestamente les vendió la fracción de terreno que ahora reclama; en tales consideraciones, en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil, **no ha lugar a concederle valor probatorio, a la documental privada consistente en el contrato de compraventa antes descrito**, lo anterior considerando el criterio federal antes citado, ya que con dicho medio de prueba la parte actora no evidencia que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título **tuvo lugar**, puesto que, ha quedado debidamente acreditado que, la persona que supuestamente les vendió, **ya había fallecido**, tal y como se corrobora con la documental pública, que la propia parte actora exhibió conjuntamente con su demanda inicial, consistente en la copia certificada del **acta de defunción que exhibe la parte actora, a nombre de ***** , con fecha de registro veintitrés de marzo de mil novecientos noventa, inscrita en el libro 1, acta número 69, folio ***** , expedida por el Director del Registro Civil del Estado de Morelos, Licenciado ***** , y con fecha de defunción cuatro de marzo de mil novecientos noventa**; a la cual en términos de los numerales 490 y 491 de la Ley Adjetiva Civil, se le concede valor probatorio pleno, para tener por justificado que, el ahora demandado

*******TAMBIÉN CONOCIDO COMO** ***** y supuestamente enajenante del inmueble a estudio, falleció el **cuatro de marzo de mil novecientos noventa**.

De las anteriores consideraciones, y como se estableció con antelación, para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva, debe quedar debidamente demostrado, **la certeza de la fecha, como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento;** lo cual en el presente sumario, no aconteció, ya que contrario a ello, se demostró que, la persona que señala la parte actora le vendió el predio en cuestión, había fallecido UN AÑO antes a la data en que indican celebraron el acto jurídico traslativo de dominio, y su causa generadora de la posesión que reclaman; en tales consideraciones, la parte actora no acredita el JUSTO TÍTULO con el cual aducen inició su posesión; lo que en la especie, es requisito *sine quanon*, para la procedencia de su acción, dado que, el documento traslativo de dominio, conforme al numeral 36 del Código Civil, es un ACTO JURÍDICO INEXISTENTE, al no contener una declaración de voluntad expresa; consecuentemente, tampoco se acreditó que dicho título **es de fecha cierta**, lo cual **debía acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe**; y como ya se indicó con antelación, ante la INEXISTENCIA del justo título, no existen bases para establecer el punto de partida para el cómputo del plazo para que opere la prescripción materia del presente asunto.



PODER JUDICIAL

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

En tal virtud, y ante la inexistencia del acto jurídico consistente en el contrato de compraventa, celebrado con las partes, al haberse acreditado que, el enajenante de la fracción del predio que reclama el actor, había fallecido aproximadamente un año antes, resulta inatendible entrar al estudio y valoración de los demás medios probatorios ofertados por el promovente, pues de hacerlo en nada cambiaría el sentido de lo aquí resuelto, atendiendo a lo dispuesto por el diverso numeral 37 del Código Civil que señala expresamente lo siguiente:

“El acto jurídico inexistente no producirá efectos legales. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción. Su inexistencia puede invocarse en todo momento.”

En tal virtud, al haberse acreditado la inexistencia del JUSTO TÍTULO, la que resuelve estima que no se acredita la causa generadora de la posesión que aducen *****y *****que detentan sobre el inmueble materia de la prescripción que nos ocupa; pues la propia ley exige que para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión se tenga en concepto de dueño, lo que exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño sino que también se acredite el origen de la posesión en tal concepto; es decir, que la posesión surgió de un título apto para trasladar el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño y que su posesión no es precaria o derivada, por lo que no basta la sola posesión del inmueble y que el accionante argumentara

detentarlo en concepto de dueño, para estimar colmado el requisito de procedencia previsto en la ley.

Lo anterior se robustece con los siguientes criterios Jurisprudenciales:

Jurisprudencia, de la novena Época, en materia Civil, con número de registro digital: 204896, emitida por los tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo I, Junio de 1995, página 374, que dice:

“USUCAPIÓN. CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN. DEBE SEÑALARSE PROPORCIONANDO TODOS AQUELLOS DATOS QUE REVELAN SU EXISTENCIA. (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA).

De conformidad con el artículo 1402 del Código Civil del Estado de Puebla, para que prospere la acción de usucapión es necesario que el actor pruebe la existencia del título que genere su posesión, esto es, la causa generadora de la misma, lo que se traduce en que el demandante está obligado a señalar el acto que originó la posesión, proporcionando paralelamente todos aquellos datos que revelen su existencia tales como la fecha y lugar exactos en que ocurrió, los sujetos que intervinieron y precisar la materia del acto, pero además debe demostrar todo esto, a fin de que el juzgador pueda determinar la calidad y naturaleza de la posesión, así como precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción adquisitiva, pues sería insuficiente para que ésta procediera que, como causa generadora de la posesión, sólo se expresara aisladamente el acto que se cree bastante para transferir el dominio del bien sin señalar y demostrar aquellos presupuestos, en tanto tal circunstancia sólo daría lugar a presumir el acto de mérito, lo que no es suficiente para que opere la usucapión ya que éste debe ser acreditado plenamente.”



PODER JUDICIAL

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

Tesis Aislada, de la novena Época, en materia Civil, con número de registro digital: 183753, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVIII, Julio de 2003, página 1178, la cual establece:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE PUEDA PROSPERAR NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DADO QUE ÉSTA DEBE PROBARSE IDÓNEA Y JURÍDICAMENTE (LEGISLACIÓN CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO). De una interpretación objetiva y sistemática del artículo 911 del anterior Código Civil del Estado de México, vigente hasta el veintiuno de junio de dos mil dos (cuyo texto es similar a lo que previene el numeral 5.128 de la actual legislación sustantiva invocada), se sigue que la posesión necesaria para la usucapión debe ejercerse en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que tal dispositivo establezca, en cuanto condición previa o uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario, circunstancia o situación que se adquiere y disfruta si se actualizare el concepto de dueño de la cosa; de consiguiente, cuando se intente la usucapión es menester que el actor posea el inmueble en concepto de propietario, y así, no basta con revelar la causa generadora de la posesión para tener por acreditado ese requisito, sino que ha de comprobarse ese elemental aspecto, o sea, el acto jurídico o hecho que otorgue tal aptitud de ser dueño, porque únicamente ello permite diferenciar una posesión originaria de otra derivada o precaria. De ahí que si no queda perfeccionado idónea y jurídicamente con medio de convicción alguno tal acto o el hecho relativo, no puede tenerse por justificada fehacientemente esa causa generadora de la posesión, ni por justificada

fáctica y jurídicamente la usucapión intentada.”

Tesis Aislada, de la novena Época, en materia Civil, con número de registro digital: 184251, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVII, Mayo de 2003, página 1287, la cual ilustra:

“USUCAPIÓN. CASO EN QUE NO PROCEDE ESA ACCIÓN. *Para que se declare probada la acción de usucapión sobre un bien inmueble, es menester que la parte promovente acredite los siguientes elementos: a) Que cuenta con justo título para poseer el bien a usucapir, demostrando la existencia de la causa generadora de la posesión, lo que implica revelar el acto que la originó, la fecha y el lugar exactos en que tuvo verificativo, los sujetos que intervinieron y la materia del mismo; y, b) Las cualidades de su posesión, es decir, que ha ejercido la posesión a nombre propio, de manera pública, pacífica, continua y por diez años si es de buena fe o veinte si es de mala fe; de ahí que si sólo se justifica el elemento relativo a la causa generadora de la posesión, no así el segundo de los elementos, ya sea porque la posesión no cumplió con alguna de las cualidades exigidas legalmente, o bien, con ninguna, la acción intentada no puede prosperar.”*

Por si lo anterior no fuera suficiente, esta autoridad observa que las actoras omitieron presentar cualquier otro documento con el que acrediten la posesión del inmueble relacionado con el presente juicio, como pudiera haber sido el recibo de pago del impuesto predial, luz, agua, servicios municipales, ni ningún otro que revele que efectivamente se encuentra en posesión del inmueble a



PODER JUDICIAL

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

título de dueño, realizando como tal diversos actos de dominio en el predio o ante las autoridades correspondientes.

Bajo las relatadas consideraciones, se concluye que no han sido justificados los hechos constitutivos de la acción intentada por la parte actora, en virtud de que de los medios de prueba ofrecidos para tal efecto no se deriva **con certeza** la causa generadora de la posesión del bien; y bajo este contexto, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 386 de la Ley adjetiva civil, respecto a que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, corresponde a la parte actora probar los hechos constitutivos de su pretensión, circunstancia que no sucede en el caso que nos ocupa, de ahí que **resulte IMPROCEDENTE la acción de prescripción adquisitiva de buena fe** ejercitada en el presente juicio por *****y *****contra *******TAMBIÉN CONOCIDO COMO** ***** e ***** , siendo que, si bien el primero fue emplazado al presente juicio, habiéndose declarado su rebeldía al no haber dado contestación a la demanda, dicha circunstancia no es vinculante para la que resuelve, dado que, el presente asunto, al ser declarativo de propiedad, su procedencia debe sujetarse a las pruebas aportadas en juicio; y, por cuanto al segundo de los demandados, al haber comparecido a juicio, no acreditó sus defensas y excepciones.

En tal virtud, se concluye que la parte actora *****y *****no acreditaron la acción de prescripción positiva que ejercitaron mediante el presente juicio y en consecuencia, se absuelve a los demandados *******TAMBIÉN CONOCIDO COMO** ***** e ***** ,

de todas y cada una de las pretensiones reclamadas en el presente juicio.

Por lo anteriormente expuesto, y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos **96, 105, 106** y **504** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse; y

SE RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, la vía elegida es la correcta y las partes tienen legitimación para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.

SEGUNDO. La parte actora *******y *******, no acreditaron los extremos de su acción ejercitada; en consecuencia, se absuelve a los demandados *******TAMBIÉN CONOCIDO COMO ***** e *******, de todas y cada una de las pretensiones reclamadas en el presente juicio, en atención a las consideraciones de hecho y de derecho plasmadas en el cuerpo de la presente resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, lo resolvió en definitiva y firma la **Maestra en Derecho GEORGINA IVONNE MORALES TORRES**, Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, ante la Secretaria de Acuerdos **Licenciada YOLANDA JAIMES RIVAS**, con quien actúa y da fe.

GIMT/dba



PODER JUDICIAL

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