

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

V I S T O S para resolver en **DEFINITIVA** en los autos del expediente número **171/2021-2**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** promovido por ***** contra ***** 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 **uno de julio 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 ***** promoviendo en la vía **ORDINARIA CIVIL** la **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** contra ***** e ***** , manifestando como hechos los que se aprecian en su escrito de demanda, los cuales se tienen en este apartado por íntegramente reproducidos como si literalmente se insertasen a la letra en obvio de repeticiones innecesarias. Además, invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto y exhibió los documentos que consideró base de su acción.

2.- RADICACIÓN DEL JUICIO. Por acuerdo de **cinco de julio 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 comparecencia personal del Apoderado Legal del demandado, de **dos de septiembre de dos mil veintiuno**.

b) ***:** Mediante cedula de emplazamiento de **veintisiete de septiembre 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 autos de **trece y diecinueve de octubre de dos mil veintiuno**, se le tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió al no haber contestado la demanda entablada en su contra.

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

5.- FIJACIÓN DEL DEBATE.- Toda vez que se encontraba fijada la litis, en auto de **trece de octubre 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 **veinticuatro de noviembre de dos mil veintiuno**, 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 **veintiséis de noviembre 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:

- Las **Documentales** que anexó a su demanda inicial.
- La **Confesional** a cargo del demandado *********
(Misma que se desahogó en la audiencia de Pruebas y Alegatos celebrada el **quince de marzo de dos mil veintidós**)
- La **Testimonial** a cargo de *******y *******.
(Desahogada en la audiencia de Pruebas y Alegatos celebrada el **quince de marzo de dos mil veintidós**.)
- La **Instrumental de Actuaciones**.
- La **Presuncional Legal y Humana**.

8.- DESAHOGO DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.- El **quince de marzo 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 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: *********, 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 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:

“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 en primer término al estudio de la legitimación procesal de la parte actora para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional, por ser ésta una cuestión de orden público que puede ser analizada aún en sentencia definitiva, la cual es independientemente de la legitimación ad causam o de la acción, que será objeto del estudio en el apartado correspondiente, toda vez que la misma tiene que ver con los requisitos o elementos necesarios para la procedencia de la acción misma.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial, con número de Registro Digital 169857, de la Novena Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVII, Abril de 2008, Materia Civil, página 2066, que dice:

LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN Y SÓLO PUEDE ANALIZARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR AL MOMENTO DE DICTAR SENTENCIA. *La legitimación activa en la causa no es un presupuesto procesal sino una condición para obtener sentencia favorable, esto es, se trata de una condición necesaria para la procedencia de la acción, y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, por lo que el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho*

que realmente le corresponde, de tal manera que la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por ende, es evidente que sólo puede analizarse de oficio por el juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva y no antes.

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Al respecto, cabe precisar que el artículo **179** de la Ley Procesal Civil señala.

*“**Artículo 179. Partes.** Solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario.”*

Por su parte, el artículo **180** del Ordenamiento Legal, establece:

*“**Artículo 180. Capacidad Procesal.** Tienen capacidad para comparecer en juicio entre otras, las personas físicas que conforme a la Ley estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles.”*

De igual forma, el artículo **191** de la misma norma, establece que:

*“**Artículo 191. Legitimación y sustitución 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.”*

En este orden de ideas, tomando en cuenta que de acuerdo con los preceptos legales invocados, puede iniciar un procedimiento quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho y tenga la capacidad jurídica para comparecer al mismo, o sea esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles; se

deduce que *****, tiene el interés y la capacidad jurídica para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, toda vez que su pretensión la funda en la existencia de un Contrato Privado de Compraventa celebrado el **veintiuno de mayo de dos mil quince**, con ***** respecto al bien inmueble identificado como *****.

Documental privada a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, al no haber sido objetado por cuanto a su autenticidad; contrario a ello, el demandado ***** no compareció a contestar la demanda entablada en su contra, por lo tanto, se tiene por cierta la manifestación del actor, en el sentido de que con fecha **veintiuno de mayo de dos mil quince**, celebró con ***** el Contrato Privado de Compraventa que nos ocupa.

Asimismo, es importante mencionar que el inmueble materia de la presente controversia, se encuentra inscrito en el ***** bajo el Folio Electrónico Inmobiliario ***** como consta en el Certificado de Libertad de gravamen de **dieciocho de junio de dos mil veintiuno**, expedido por el *****; documental a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **491** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado, al tratarse de un documento público expedido por un funcionario legalmente autorizado para tal efecto y en el ejercicio de sus funciones.

Por lo anterior, es que se infiere la legitimación activa o facultad de la parte actora para hacer valer la acción que pretende; toda vez, que el artículo **1226** del Código Civil en vigor, establece que tiene capacidad para

Usucapir, quien tenga un título suficiente para darle el derecho a poseer el inmueble materia de la prescripción; acto jurídico que le da facultad suficiente para hacer valer las acciones que se deduzcan para ejercitar su derecho de propiedad, deduciéndose además la legitimación procesal pasiva del demandado ***** en términos de lo establecido por el numeral **1242** de la Ley Sustantiva Civil en vigor, que señala que quien intente adquirir un inmueble mediante prescripción debe enderezar su procedimiento contra quien aparezca como dueño registral, en consecuencia, del Certificado de Libertad o Gravamen citado en líneas anteriores, se infiere que el antes mencionado aparece en los archivos del ***** , como propietario del inmueble materia de juicio, acreditándose con ello, su legitimación pasiva.

Siendo aplicable lo sustentado por la siguiente tesis jurisprudencial de la Novena Época, con número de Registro digital, 192533 emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito con el número de tesis I.7o.C.28 C, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XI, Enero de 2000, Materias Civil, Página: 1033, que a la letra dice:

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA, LEGITIMACIÓN PASIVA EN EL JUICIO DE. *El contenido del artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, es claro al señalar los requisitos que se deben reunir para ejercitar la acción de prescripción adquisitiva, entre otros, que la acción se intente en contra de quien aparece como propietario del inmueble, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. En tales condiciones, sólo a éste debe demandarse en el juicio relativo, pues no se está en la hipótesis de demandar también a quien o quienes figuren como anteriores propietarios. Por ende, no puede existir litisconsorcio pasivo con respecto de aquellos que resultan ser causantes del último propietario del inmueble a cuyo*

nombre aparece inscrito en dicho Registro Público. SÉPTIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO."

De igual forma, la Legitimación pasiva del demandado *********, quedó debidamente determinada; puesto que, como ya se dijo, 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 cumplirla, lo que acontece en el caso que nos ocupa puesto que el *********, es quien en caso de resultar procedente la acción de prescripción, deberá cumplir con las prestaciones reclamadas por el actor en el número **2** del escrito inicial de demanda, y en esas condiciones se convierte en la persona frente a la cual se debe de ejercitar también la acción de Prescripción.

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

IV.- ANALISIS 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 DERECHO.
Atribuible a todas y cada una de las prestaciones del libelo inicial de demandada, toda vez que la parte actora no se encuentra en ninguno de los supuestos para el reclamo de dichas prestaciones además de

que no menciona la causa generadora de su posesión”

La falta de acción, 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 la parte actora carece de acción, no entra en esa división. La falta de acción no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercido, cuyo efecto jurídico, solamente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.

“2.- LA FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA ASI COMO EN EL PROCESO. *Toda vez que del escrito inicial de demanda se desprende que este ente registral no se encuentra en ningún 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.”*

Esta excepción resulta improcedente atendiendo a que la Legitimación pasiva del Codemandado *********, se encuentra acreditada, toda vez que el artículo **661** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, establece que *“...no podrá ejercitarse ninguna pretensión contradictoria de dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que previamente o a la vez se entable nulidad o cancelación de inscripción en que conste dicho dominio o derecho....”* ; por lo tanto, le surge legitimación pasiva para intervenir en el presente juicio.

“3.- LA DE CONTESTACIÓN: *Derivada 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 la actora.

“4.- LA DE NORMATIVIDAD ADMINISTRATIVA. Aplicará al caso en que ese 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 deberán cumplir los siguientes requisitos:

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

Dicha excepción es improcedente al tratarse de requisitos que se deberán cumplir con posterioridad a la sentencia y sólo en el caso de que la sentencia sea favorable a la actora; por lo tanto no tiene el carácter de defensa o excepción.

V. MARCO JURÍDICO APLICABLE.- Al respecto tenemos que la parte actora *****ejercita contra los demandados ***** e *****, la acción de prescripción positiva respecto del bien inmueble identificado como: *****, inscrito en el *****, bajo el Folio Electrónico Inmobiliario *****.

Para tal efecto, es necesario citar el contenido de los siguientes artículos de la Ley Sustantiva de la Materia, que disponen:

”Artículo 965.- NOCION DE POSESION.
 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. La posesión 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.”

“Artículo 966.- POSESION ORIGINARIA DERIVADA. Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada. El propietario al igual que el poseedor conserva el derecho de pretensión posesoria contra actos de terceros. Los poseedores a que se refiere el párrafo anterior, se regirán por las disposiciones que norman los actos jurídicos, en virtud de los cuales son poseedores, en todo lo relativo a frutos, pagos de gastos y responsabilidad por pérdida o menoscabo de la cosa poseída. Los poseedores originarios podrán adquirir los bienes o derechos por prescripción positiva.”.

“Artículo 972.- PRESUNCION DE PROPIEDAD POR POSESION ORIGINARIA. La posesión originaria establece la presunción de propiedad a favor de quien la tiene para todos los efectos legales. No se establece la misma presunción en favor de quien posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto del dominio; pero si es poseedor de buena fe, se tiene la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído. Toda posesión se presume originaria, salvo prueba en contrario que rinda el opositor.”.

“Artículo 980.- POSESION DE BUENA MALA FE. Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Se entiende por título la causa generadora de la posesión.”.

“Artículo 981.- PRESUNCION DE LA BUENA FE. La buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde la carga de la prueba. La posesión adquirida de buena fe no pierde ese carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente. “.

“Artículo 982.- DERECHOS DEL POSEEDOR ORIGINARIO DE BUENA FE. El poseedor de buena fe que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio, tiene los derechos siguientes:

I.- El de hacer suyos los frutos percibidos, mientras su buena fe no es interrumpida;
 II.- El que se le abonen todos los gastos necesarios, lo mismo que los útiles, teniendo derecho a retener la cosa poseída hasta que se haga el pago;
 III.- El de retirar las mejoras voluntarias si no se causa daño en la cosa mejorada o reparando el que se cause al retirarlas; y
 IV.- El de que se le abonen los gastos hechos por él para la producción de los frutos naturales e industriales que no hace suyos por estar pendientes al tiempo de interrumpirse la posesión, teniendo derecho al interés legal o convencional sobre el importe de esos gastos desde el día en que los haya hecho. El poseedor de buena fe no responde del deterioro o pérdida de la cosa poseída, aunque haya ocurrido por hecho propio, pero sí responde de la utilidad que el mismo haya obtenido de la pérdida o deterioro.”.

“Artículo 991.- MEJORAS NATURALES O TEMPORALES EN LA POSESION. Las mejoras provenientes de la naturaleza o del tiempo ceden siempre en beneficio del que haya vencido en la posesión. “.

“Artículo 992.- NOCION DE POSESION PACIFICA. Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia. Si posteriormente a

la adquisición el poseedor recurre a la violencia para mantenerse en el uso o goce de la cosa, no se considerará viciada dicha posesión.”.

“Artículo 993.- CONCEPTO DE POSESION CONTINUA. Posesión continua es la que no ha sido interrumpida por alguno de los medios enumerados en los artículos 1251 a 1254 de este Código. No obstante la continuidad material en el hecho de la posesión, ésta se considerará interrumpida si se han empleado cualquiera de los medios citados, y se reputará continua, a pesar de la discontinuidad material de los hechos posesorios, si no se han empleado los medios de interrupción que establece la Ley.

“Artículo 994.- NOCION DE POSESION PUBLICA. Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos aquellos que tengan interés en interrumpirla. También lo es la que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad.”.

“Artículo 995.- CONCEPTO DE POSESION CIERTA EQUIVOCA. Posesión cierta es la que se tiene por un título que no da lugar a dudas respecto al concepto originario o derivado de la misma posesión. Posesión equívoca es la que se tiene por un título hecho o acto jurídico que dé lugar a duda, respecto del concepto originario o derivado de la misma posesión. “.

“Artículo 996.- POSESION QUE PRODUCE LA PRESCRIPCION. Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. “.

“Artículo 997.- PERMANENCIA DE LA POSESION ADQUIRIDA. Se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión.”.

“Artículo 1223.- NOCION DE LA PRESCRIPCION. Prescripción es un medio de adquirir bienes o derechos, o de perder estos últimos, así como de liberarse de

obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.”.

“Artículo 1224.- CLASES DE PRESCRIPCION.

Se llama prescripción positiva o usucapión 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. Tratándose de derechos reales de garantía, no se podrán adquirir por prescripción. Se llama prescripción negativa la forma de liberarse de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, o de perder derechos reales por no ejercitarse, dentro del plazo que la Ley fije en cada caso o por disposiciones generales. “.

“Artículo 1225.- OBJETO DE LA PRESCRIPCION. Sólo pueden ser objeto de prescripción los bienes, derechos y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la Ley. “.

“Artículo 1226.- CAPACIDAD PARA USUCAPIR. Pueden usucapir todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título, los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes.”.

“Artículo 1237.- REQUISITOS PARA LA PRESCRIPCION 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.- PRESCRIPCION 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 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; 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..."

De los preceptos legales mencionados se desprende que la posesión es un poderío de hecho que se ejerce sobre una cosa por el cual se retiene y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia; esa posesión puede ser originaria o derivada; el que posee la cosa a título de propietario tiene una posesión originaria; y el que posee a título de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, el depositario, entre otros, es poseedor derivado.

Ahora bien, de conformidad con el numeral **1224** de la Ley Sustantiva Civil de la Materia, solo los poseedores originarios podrán adquirir los bienes o derechos por prescripción positiva; en este sentido tenemos que el ordinal **975** del citado cuerpo legislativo manifiesta que la posesión originaria se presume, salvo prueba en contrario que rinda el opositor, el poseedor actual que pruebe

haber poseído en tiempo anterior, tiene a su favor la presunción de haber poseído en el intermedio.

V.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.- Con base en lo anterior, se desprende que para la procedencia de la acción de **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** o **USUCAPION**, que consiste en la adquisición de bienes o derechos mediante la posesión, se requiere que dicha posesión reúna los siguientes requisitos:

a) En concepto de dueño o de titular de un derecho real.

b) Ejercida en forma:

- 1. Pacífica;**
- 2. Pública;**
- 3. Cierta;**
- 4. Continua;**
- 5. De Buena Fe;**
- 6. Por el tiempo que fije la ley.**

Por lo cual, se procede en primer término, al estudio del requisito consistente en que la **posesión del bien a usucapir sea en concepto de dueño o titular de un derecho real**; al respecto, es de precisarse que este requisito se refiere al título por virtud del cual el promovente entró en posesión de la cosa o bien a usucapir, título que debe ser suficiente para darle derecho de poseer, entendiéndose por éste la causa generadora de la posesión, es decir, la causa por la cual se entró en posesión del bien.

Así en el caso en estudio, la parte actora ********* refiere haber adquirido el **veintiuno de mayo de dos mil quince**, el inmueble identificado como: *********, inscrito en el *********, bajo el Folio Electrónico

Inmobiliario *****con una superficie de *****metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE EN : *****metros con *****

AL SUR EN: *****metros con *****.

AL ORIENTE EN: *****metros con *****.

AL PONIENTE EN: *****metros con *****

Predio que adquirió, mediante Contrato Privado de Compraventa celebrado con el entonces legítimo propietario del precitado bien inmueble *****

Documental privada a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, al no haber sido objetado por falsedad; por lo tanto, se considera auténtico, sin embargo, ello no significa la procedencia de la acción, por lo siguiente:

El concepto de propietario constituye el eje rector bajo el cual se analiza la procedencia o improcedencia de la acción adquisitiva por prescripción, pues únicamente la posesión originaria es apta para usucapir; por tanto, para la actualización de ese supuesto es indispensable que el poseedor del bien cuente con el derecho de disposición (ius abutendi), el derecho de apropiarse de los frutos del bien (ius fruendi) y el derecho de usar el bien (ius utendi); es decir, que el propietario de la cosa se conduzca como el dueño y cuente con todos los derechos inherentes a ella. De ahí que si la posesión ejercida por una persona es originaria, a título de dueño y por el tiempo suficiente, de forma continua, pública y pacífica, es procedente la prescripción adquisitiva de

mala fe del bien a su favor. En ese sentido, sólo debe acreditar la causa generadora de la posesión y que ésta sea apta para prescribir, por lo que necesariamente debe aportar una prueba objetiva con la cual revele el origen de ésta. Sin embargo, en caso de que dicha prueba consista en un contrato de compraventa, los vicios contenidos en dicho documento resultan trascendentes si se ejerce la prescripción adquisitiva de buena fe; contrario a la prescripción adquisitiva por mala fe, esto, ya que al exigir la ley un lapso mayor para su procedencia, implica un desinterés prolongado y continuo del legítimo propietario para recuperar el bien. Por lo cual, la diferencia entre este tipo de prescripción adquisitiva (de mala fe) y la ejercida de buena fe **radica en el grado de perfección del justo título**, toda vez que, en el segundo supuesto, al establecerse un lapso menor para su procedencia forzosamente requiere que la causa generadora sea lo más perfecta posible. En este contexto, en el caso que nos ocupa, se advierte que el Contrato de Compraventa exhibido por la actora, se celebró respecto *****; sin embargo, las pruebas ofertadas por la actora hacen referencia al *****; es decir, existe duda e incertidumbre respecto del bien que se pretende usucapir por lo siguiente:

De la **Confesional** a cargo del demandado ***** , desahogada en la audiencia de Pruebas y Alegatos de **quince de marzo de dos mil veintidós**, se advierte que ante la incomparecencia del absolvente, se le declaró confeso de las posiciones que se calificaron de legales; por lo tanto, de las posiciones que se le formularon con los números **5, 9, 10, 11 y 12** se advierte que confesó fictamente lo siguiente:

- Que conoce la fracción de terreno identificado como *****, que se localiza en las inmediaciones del poblado de *****
- Que celebró contrato de compraventa con la actora, respecto del predio identificado como *****, que se localiza en las inmediaciones del poblado de *****
- Que el Contrato de Compraventa mencionado, fue celebrado el *****
- Que mediante el Contrato de Compraventa citado, *****, adquirió la propiedad del predio identificado como ***** que se localiza en las inmediaciones del poblado de *****
- Que el precio de la operación de compraventa respecto de la fracción de terreno identificada como ***** que se localiza en las inmediaciones del poblado de *****, fue la cantidad de *****

A dicha probanza, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** de la ley adjetiva civil, se le niega eficacia probatoria, toda vez que no beneficia los intereses de la parte actora, en virtud de que el absolvente aceptó haber celebrado Contrato de Compraventa con la actora, respecto del bien inmueble identificado como *****, que se localiza en las inmediaciones del poblado de *****; sin que ello sea acorde con lo que manifiesta la actora en su escrito inicial de demanda, pues en el hecho número 2 expresó que adquirió mediante Contrato de Compraventa celebrado con fecha veintiuno de mayo de dos mil quince, por la cantidad de

*****el bien inmueble identificado como como
 *****, por tanto, se advierte una diferencia en la
 identificación del inmueble, lo que genera incertidumbre
 en el predio que se pretende usucapir.

Del mismo modo, de la prueba **Testimonial** ofrecida
 por el actor a cargo de ***** y *****; se advierte
 que al contestar el interrogatorio que les fue formulado en
 la diligencia del **quince de marzo de dos mil veintidós**, en
 lo que aquí interesa en relación a las preguntas marcadas
 con los numerales **7, 8, 9, 11, 13, 14, 15**, la primera
 manifestó:

“7.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA
 CONOCER EL *****QUE SE LOCALIZA EN LAS
 INMEDIACIONES DEL POBLADO DE *****”

R: Claro que lo conozco.

8.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CONOCER
 LA FRACCIÓN DE TERRENO IDENTIFICADA COMO ***** QUE
 SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL POBLADO DE *****”

R: Sí, si lo conozco.

9.- QUE SABE Y LE CONSTA CONOCER LA FRACCIÓN DE
 TERRENO QUE SE MENCIONA EN LA PREGUNTA QUE ANTECEDE
 SE ENCUENTRA INMERSA DENTRO DEL *****QUE SE LOCALIZA
 EN LAS INMEDIACIONES DEL POBLADO DE *****”

R: Si lo conozco a la persona.

11.- QUE SABE Y LE CONSTA CONOCER LA SUPERFICIE
 TOTAL DE LA FRACCIÓN IDENTIFICADA COMO ***** QUE SE
 LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL POBLADO DE *****”.

R: Si, son seiscientos sesenta metros cuadrados.

13. QUE DIGA EL TESTIGO CÓMO ADQUIRIÓ SU
 PRESENTANTE LA FRACCIÓN IDENTIFICADA COMO *****QUE

SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL POBLADO DE
*****.

R: Con un contrato privado de compraventa.

14. QUE DIGA LA FECHA EN QUE SU PRESENTANTE
ADQUIRIÓ LA FRACCIÓN IDENTIFICADA COMO ***** QUE SE
LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL POBLADO DE *****.

R: El *****

15. QUE DIGA LA FECHA A PARTIR DE LA CUAL SE
ENCUENTRA EN POSESIÓN SU PRESENTANTE DE LA FRACCIÓN
IDENTIFICADA COMO ***** QUE SE LOCALIZA EN LAS
INMEDIACIONES DEL POBLADO DE *****.

R: Desde el veintiuno de mayo del dos mil quince...”

Por su parte, el segundo de los atestes refirió:

“7.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA
CONOCER EL *****QUE SE LOCALIZA EN LAS
INMEDIACIONES DEL POBLADO DE *****

R: Si, si lo conozco.

8.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CONOCER
LA FRACCION DE TERRENO IDENTIFICADA COMO ***** QUE
SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL POBLADO DE *****

R: Sí, si conozco el lote.

9.- QUE SABE Y LE CONSTA CONOCER LA FRACCIÓN DE
TERRENO QUE SE MENCIONA EN LA PREGUNTA QUE ANTECEDE
SE ENCUENTRA INMERSA DENTRO DEL *****QUE SE LOCALIZA
EN LAS INMEDIACIONES DEL POBLADO DE *****

R: Si, lo conozco y se encuentra dentro del *****.

11.- QUE SABE Y LE CONSTA CONOCER LA SUPERFICIE
TOTAL DE LA FRACCIÓN IDENTIFICADA COMO ***** QUE SE
LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL POBLADO DE *****.

R: Si tiene una superficie total de seiscientos sesenta
metros cuadrados.

13. QUE DIGA EL TESTIGO CÓMO ADQUIRIÓ SU PRESENTANTE LA FRACCIÓN IDENTIFICADA COMO ***** QUE SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL POBLADO DE *****.

R: A través de un contrato privado de compraventa.

14. QUE DIGA LA FECHA EN QUE SU PRESENTANTE ADQUIRIÓ LA FRACCIÓN IDENTIFICADA COMO ***** QUE SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL POBLADO DE *****.

R: El *****

15. QUE DIGA LA FECHA A PARTIR DE LA CUAL SE ENCUENTRA EN POSESIÓN SU PRESENTANTE DE LA FRACCIÓN IDENTIFICADA COMO ***** QUE SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL POBLADO DE *****.

R: Desde el veintiuno de mayo del dos mil quince...”

Probanza a la cual de igual forma se le niega eficacia probatoria de conformidad con lo dispuesto por los artículos **471 y 490** de la ley adjetiva civil, toda vez que la misma no beneficia los intereses de la actora, en virtud de que los atestes fueron acordes en manifestar que conocen el ***** , que se localiza en las inmediaciones del poblado de ***** , de igual manera dicen conocer la fracción de terreno identificada como ***** , y que dicha fracción se encuentra inmersa dentro del citado fraccionamiento, también refieren la superficie total de la fracción de terreno que se pretende prescribir y que su presentante a través de un contrato de compraventa adquirió la fracción identificada como ***** que se localiza en las inmediaciones del poblado de ***** ; que en fecha veintiuno de mayo de dos mil quince, su presentante adquirió la fracción de terreno antes descrita, así como la propiedad del mismo; **sin embargo, dichos atestes no manifestaron conocer el predio que la**

actora refiere en su escrito inicial de demanda, por ello a dichos testimonios se les niega eficacia probatoria.

Al respecto es aplicable el criterio con número de Registro Digital 213923, XI.2o.204 emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito de la Octava Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación. Tomo XIII, Enero de 1994, Pág. 322 que refiere lo siguiente:

TESTIMONIAL INEFICAZ. LO ES SI LOS DEPONENTES NO PRECISAN LAS CIRCUNSTANCIAS EN QUE OCURRIERON LOS HECHOS QUE DECLARAN. *El que en toda demanda se detallen los hechos constitutivos de la acción ejercitada, precisando las circunstancias de lugar, tiempo y modo en que acontecieron, no sólo es para que la demandada pueda preparar su contestación y defensa, sino también para que las partes ofrezcan o rindan las pruebas conducentes con esos hechos precisados; por consiguiente, si los testigos presentados por el actor narran determinados eventos en forma ambigua y general, sin indicar cómo, cuándo y dónde ocurrieron, es claro que dicha testifical no merece eficacia demostrativa, por no corroborar el lugar, tiempo y modo de esos hechos narrados en el libelo inicial. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 455/93. Martha Alejandra Pueblita Iturbide. 31 de agosto de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Díaz Ponce de León. Secretario: Moisés Duarte Briz.*

Así como el criterio que sostiene la Jurisprudencia I.8o.C. J/24, de la Novena Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Junio de 2010, página 808, de rubro y texto:

“PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN. *Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como*

lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis."

A mayor abundamiento, cabe precisar que los testigos ofrecidos por la parte actora, **tampoco hicieron mención alguna**, en especificar si la fracción de terreno identificada como *********, perteneciente al *********, y la posesión adquirida en fecha veintiuno de mayo de dos mil quince, se encuentra dentro de la **segunda sección** del *********, lo que se insiste, ocasiona duda e incertidumbre respecto a si el bien referido en el contrato en mención, es el mismo que se pretende usucapir; a este respecto es oportuno mencionar que el justo título para poseer el bien a usucapir, demostrando la existencia de la causa generadora de la posesión, 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**; lo que no sucede en el caso que nos ocupa, por la razón antes mencionada.

Sirve de apoyo a lo anterior, por similitud de razones jurídicas, la tesis con número de Registro Digital 184251, emitido por los Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materia Civil, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVII, Mayo de 2003, página 1287, que dice:

“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.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Por cuanto a la instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana, a las mismas no se les concede pleno valor probatorio en términos del artículo **490** del Código Civil del Estado de Morelos, toda vez que dichas probanzas se integran por medio de las consecuencias que lógicamente se deduzcan de los hechos derivadas del enlace armónico de los indicios que se encuentran ligados íntimamente con el hecho que se pretende probar y que proporcionen, no una probabilidad, sino una conclusión categórica, y en el caso que nos ocupa, de las constancias que integran el presente asunto, no se advierten probanzas que benefician a la parte actora para acreditar la acción intentada.

Por lo anterior, es que se concluye que no se acreditó el primero de los requisitos de la acción de prescripción, al no tener la convicción de que el inmueble que se pretende prescribir sea el mismo a que se refiere el Contrato Privado de Compraventa que exhibió la parte actora, es decir, **no se acreditó el justo título**, toda vez que el inmueble que es materia de dicho contrato es un predio diferente al expresado por la actora en su escrito inicial de demanda; lo que provoca incertidumbre respecto de que

el bien que se pretende usucapir, efectivamente es propiedad de la parte demandada.

Como consecuencia de lo anterior, también es dable concluir que no se acreditó la identidad del predio materia de este juicio, que si bien el Código Civil en vigor en el Estado de Morelos, no establece como requisito para la procedencia de la acción de prescripción, la identidad del inmueble, lo cierto es que ese dato, cuando se reclama una porción de un bien mayor, proporciona certidumbre respecto de que el bien que se pretende usucapir, efectivamente es propiedad de la parte demandada, por ello, la autoridad judicial debe contar con elementos de convicción idóneos, no solamente para fijar la calidad de la posesión (en concepto de propietario, pacífica, continua y pública), sino que también, aunque la ley no lo exija, se requiere cumplir con otros requisitos necesarios para la procedencia de dicha acción como lo estableció la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis de jurisprudencia 1a./J. 82/2014 (10a.), en cuanto a la causa generadora de la posesión y la fecha cierta de ésta. Es por ello que se considera que quien pretende prescribir un bien, a efecto de no provocar una falsa creencia respecto del inmueble que deba de transferírsele el dominio, para probar su acción deba igualmente acreditar su identidad.

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis con número de Registro Digital, 2024043, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, Undécima Época, Materia Civil, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, cuyos datos de localización, rubro y texto, dicen:

PRESCRIPCIÓN POSITIVA (USUCAPIÓN). AUN CUANDO EL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA NO EXIJA

DEMOSTRAR LA IDENTIDAD DEL INMUEBLE OBJETO DEL JUICIO CUANDO SE DEMANDA UNA PORCIÓN ENCLAVADA EN UN PREDIO MAYOR, DEBE ACREDITARSE PARA PROBAR LA ACCIÓN RELATIVA.

Hechos: Una persona física demandó la acción de prescripción positiva (usucapión), respecto de una porción de un bien inmueble inscrito a nombre del demandado sin que al contestar la demanda se haya reconvenido la reivindicación; en la sentencia de segunda instancia se consideró que en el caso no se había acreditado con exactitud la identidad de la porción que se reclamaba y, en consecuencia, se declaró improcedente la acción. En los conceptos de violación –atendiendo en ellos la causa de pedir– medularmente se sostiene que la identidad del inmueble no es un elemento de la acción de usucapión intentada, por lo cual no debe demostrarse.

Criterio jurídico: Este Tribunal Colegiado de Circuito determina que aun cuando el Código Civil para el Estado de Baja California no exija como requisito de la usucapión demostrar la identidad del bien objeto del juicio, cuando se demanda una porción enclavada en un predio mayor, lo cierto es que quien pretende prescribirlo –a efecto de no provocar una falsa creencia respecto del inmueble que deba de transferírsele el dominio–, para probar su acción, debe acreditar su identidad.

Justificación: Lo anterior, porque de la interpretación armónica de los artículos 817, 1138, 1139 y 1143 del Código Civil para el Estado de Baja California, se colige que si bien acreditar la identidad del inmueble no forma parte de los requisitos expresamente requeridos en los preceptos invocados, lo cierto es que ese dato, cuando se reclama una porción de un bien mayor, proporciona certidumbre respecto de que el bien que se pretende usucapir, efectivamente es propiedad de la parte demandada, atento a que la autoridad judicial debe contar con elementos de convicción idóneos, no solamente para fijar la calidad de la posesión (en concepto de propietario, pacífica, continua y pública), sino que también, aunque la ley no lo exija, se requiere cumplir con otros requisitos necesarios para la procedencia de dicha acción como lo estableció la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis de jurisprudencia 1a./J. 82/2014 (10a.), en cuanto a la causa generadora de la posesión y la fecha cierta de ésta. Es por ello que se considera que quien pretende prescribir un bien, a efecto de no provocar una falsa creencia respecto del inmueble que deba de transferírsele el dominio, para probar su acción deba igualmente acreditar su identidad.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO QUINTO CIRCUITO.

Amparo directo 43/2021. Ángel de Guadalupe Guillén Bautista. 27 de mayo de 2021. Unanimidad de votos. Ponente:

Gerardo Manuel Villar Castillo. Secretario: Felipe Yaorfe Rangel Conde.

Nota: La tesis de jurisprudencia 1a./J. 82/2014 (10a.), de título y subtítulo: "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)." citada, aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 5 de diciembre de 2014 a las 10:05 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 13, Tomo I, diciembre de 2014, página 200, con número de registro digital: 2008083.

Esta tesis se publicó el viernes 14 de enero de 2022 a las 10:15 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Por lo anterior, y al no haberse acreditado el primero de los elementos necesarios para la procedencia de la acción de prescripción, resulta innecesario valorar los siguientes elementos, es decir, si la actora ha poseído de forma pacífica, pública y continua durante los cinco años que establece la ley;

Bajo las relatadas consideraciones, 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** que hace valer *****contra *****e *****.

En tal virtud, se concluye que la parte actora *****no acreditó la acción de prescripción positiva que hizo valer mediante el presente juicio y en consecuencia, se absuelve a los demandados *****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 *****no acreditó la acción de prescripción positiva que hizo valer mediante el presente juicio,

TERCERO. Se absuelve a la persona moral *****e *****, de todas y cada una de las pretensiones que les fueron reclamadas en el presente procedimiento por *****.

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 Tercer Secretaria de Acuerdos **Licenciada YOLANDA JAIMES RIVAS**, con quien actúa y da fe.