



**PODER JUDICIAL**

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

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

**VISTOS** para resolver en **DEFINITIVA**, en los autos del expediente número **301/2021-1** relativo al **juicio ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por **\*\*\*\*\*y \*\*\*\*\***, contra la persona moral **\*\*\*\*\*e \*\*\*\*\***, radicado en la Primera Secretaría de esta H. Juzgado, y;

### **RESULTANDO**

**1.- PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA.** Mediante escrito presentado el **dieciséis de noviembre 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 \*\*\*\*\*** promoviendo en la vía **ORDINARIA CIVIL** la **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** contra **\*\*\*\*\*e \*\*\*\*\***, de quienes demandó las siguientes pretensiones:

**1.- DEL \*\*\*\*\*se demanda:**

**“a) LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** a favor de la suscrita respecto al bien inmueble identificado como **\*\*\*\*\***, mismo que se encuentra inscrito ante el **\*\*\*\*\*** del estado de Morelos, bajo el número de **FOLIO ELECTRONICO INMOBILIARIO NO. \*\*\*\*\*** tal y como se acredita con el respectivo certificado de gravamen que en este acto se exhibe para todos los efectos legales a que haya lugar y cuyas medidas y colindancias se precisaran con posterioridad en el cuerpo de este escrito

**b) el pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio.”**

**2.- Del \*\*\*\*\***



**PODER JUDICIAL**

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

a) **LA EXTINCIÓN Y/O CANCELACIÓN** de los datos registrales existentes en la actualidad a favor del \*\*\*\*\*respecto del bien inmueble identificado como\*\*\*\*\*mismo que se encuentra inscrito ante el \*\*\*\*\* , bajo el número **FOLIO ELECTRÓNICO INMOBILIARIO número \*\*\*\*\*** y cuyas medidas y colindancias se precisaran con posterioridad en el cuerpo del presente escrito, lo que se solicita en términos de lo que establece el artículo 661 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos”

b) Como consecuencia de lo anterior, **LA INSCRIPCIÓN DE LA SENTENCIA** que su señoría tenga en bien dictar en el presente juicio, en la que se me **DECLARE PROPIETARIO** por **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** respecto del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\*mismo que se encuentra inscrito ante el \*\*\*\*\* , bajo el número **FOLIO ELECTRÓNICO INMOBILIARIO número \*\*\*\*\***.

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 **dieciséis de noviembre de dos mil veintiuno**, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenando correr traslado y emplazar a los codemandados, 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 CODEMANDADOS. –**  
Los llamamientos a juicio se hicieron de la siguiente manera:



**PODER JUDICIAL**

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

a): \*\*\*\*\* mediante emplazamiento por comparecencia de **diecinueve de noviembre de dos mil veintiuno**, emplazamiento que fue realizado por conducto de su Representante Legal y Gerente de la Sociedad Mercantil denominada \*\*\*\*\* , quien acreditó su personalidad ante la fedataria de la adscripción.

b) \*\*\*\*\*: Mediante cedula de notificación de **siete de diciembre de dos mil veintiuno**, emitida por el Actuario adscrito al Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos (previo citatorio).

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

a) \*\*\*\*\*: Mediante auto de **diecisiete de enero de dos mil veintidós**, previa certificación correspondiente se tuvo por declarada la rebeldía en que incurrió teniéndose por perdido el derecho que tuvo para contestar la demanda entablada en su contra, asimismo se le hizo efectivo el apercibimiento decretado por auto de diecisiete de noviembre de dos mil veintiuno, por lo tanto, las posteriores notificaciones aun las de carácter personal se le harían y surtirían sus efectos mediante su publicación en el Boletín Judicial, por otro lado el codemandado \*\*\*\*\* mediante auto de misma fecha, se le tuvo en tiempo dando contestación a la demanda interpuesta en su contra y con la misma se ordenó darle vista a la parte contraria para que en el plazo de TRES DIAS manifestara lo que a su derecho correspondiera.

**5.- FIJACIÓN DEL DEBATE.-** Toda vez que se encontraba fijada la litis, en auto de **diecisiete de enero de dos mil veintidós**, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración,



**PODER JUDICIAL**

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

prevista en el artículo **371** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado.

**6.- AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN.-** El **catorce de febrero de dos mil veintidós**, se desahogó la audiencia de Conciliación y Depuración, en la que se hizo constar la incomparecencia de la parte actora, ni persona alguna que lo represente, de igual forma, no comparecieron los demandados, a pesar de encontrarse debidamente notificados, 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 común para las partes.

**7.- OFRECIMIENTO, ADMISIÓN y PREPARACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.-** Por auto de **diecisiete de febrero de dos mil veintidós**, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos prevista por el artículo **400** del Código Procesal Civil, además se proveyó sobre los medios probatorios ofrecidos, entre los que se admitieron a la parte actora: la **PRUEBA DOCUMENTAL** marcadas con los números **1 y 2** del escrito de cuenta; **LA CONFESIONAL** a cargo de la parte demandada **\*\*\*\*\*** a través de su Apoderado Legal y la **TESTIMONIAL** a cargo de **\*\*\*\*\*y \*\*\*\*\***, la **INSPECCIÓN JUDICIAL**, así como la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO, LEGAL Y HUMANA** y la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**.

**8.- DESAHOGO DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.-** El **veintitrés de marzo de dos mil veintidós**, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de Pruebas y Alegatos, en



## PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

la cual se desahogaron las pruebas que se encontraban preparadas, asimismo en virtud de la incomparecencia de la persona moral demandada se le declaro confeso de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales y al no existir prueba pendiente para desahogar, se tuvieron por formulados los alegatos de la parte actora y por perdido el derecho de los demandados \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*, para formular los que a su parte correspondían, por último se turnaron los presentes autos para resolver en definitiva, lo cual ahora se hace al tenor de los siguientes:

### CONSIDERANDOS

**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 por **materia** este Órgano Jurisdiccional es competente, al ser las pretensiones reclamadas 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



**PODER JUDICIAL**

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

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.

**I.-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,**



## PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

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 la siguiente jurisprudencia derivada de la **CONTRADICCIÓN DE TESIS 135/2004-PS**, Novena Época, con número de registro digital, 178665, publicada en el Semanario Judicial de la Federación su Gaceta, Tomo XXI, abril de 2005, Materia común, página 576, que expone:

**“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*



## PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

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





**PODER JUDICIAL**

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

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 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



## PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

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



## PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

acción deducido en el juicio, mientras que la segunda, implica 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, que aparece celebrado el **doce de mayo de dos mil quince**, por \*\*\*\*\*representado en ese acto por su Administrador único el **C. \*\*\*\*\*** en su calidad de vendedor y \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* en su carácter de compradores, respecto del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\*que tiene las siguientes medidas y colindancias:**-NORTE:** En \*\*\*\*\*metros con \*\*\*\*\*.-**Al Sur:** En \*\*\*\*\*metros con \*\*\*\*\*.-**Al Oriente:** En \*\*\*\*\*metros con \*\*\*\*\*.-**Al Poniente** en \*\*\*\*\*metros con \*\*\*\*\*. 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 cinco de noviembre de dos mil veintiuno, por la Registradora de la Dirección de Certificaciones del \*\*\*\*\* , en el que se hace constar que el bien inmueble identificado como \*\*\*\*\* , con una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, se encuentra registrado en dicha dependencia pública con el folio real \*\*\*\*\*a



## PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

nombre del demandado \*\*\*\*\*; 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.

Sin que pase desapercibido que, el actor entabló demanda de prescripción positiva en la vía ordinaria civil en contra de:

“1.- \*\*\*\*\*y otro.”

Y del contrato privado de compraventa que exhibe la parte actora, se desprende que lo celebraron por una parte \*\*\*\*\*, representado en ese acto por su administrador único, el **C. \*\*\*\*\***, a quien en lo sucesivo se le denominó como el vendedor y por la otra parte el **C. \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\***, a quienes se les denominó como compradores, respecto del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\*

De igual manera, de la misma documental, cabe resaltar la importancia del nombre del propietario del inmueble antes mencionado, pues es con éste contra quien se entabla la demanda de usucapión tal como lo prevén los numerales 661 y 1242 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, precitados en párrafos que anteceden, resultando como propietario inscrito en dicho certificado de libertad o de gravamen:

\*\*\*\*\*”

Aunado a lo anterior, obra en el presente sumario la comparecencia voluntaria de emplazamiento de fecha diecinueve de noviembre de dos mil veintiuno, en la que compareció \*\*\*\*\* , en su carácter de



## PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

Representante Legal y Gerente de la Sociedad Mercantil denominada, “\*\*\*\*\*”, quien exhibió para acreditar su legitimación la copia certificada del poder notarial registrado bajo el número 86,328, volumen 2,828, tirado ante la fe del Aspirante a Notario Público, actuando en sustitución del señor Licenciado “\*\*\*\*\*”, Titular de la Notaría número uno y del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en Jiutepec, Morelos, la cual contiene:

A) LA RENUNCIA DEL GERENTE Y LA CONSECUENTE REVOCACIÓN DE PODERES Y FACULTADES DE REPRESENTACIÓN SOCIAL AL MISMO; y

B) EL NOMBRAMIENTO DEL **GERENTE** Y EL OTORGAMIENTO DE PODERES Y FACULTADES DE REPRESENTACIÓN SOCIAL AL MISMO, de la Sociedad Mercantil denominada \*\*\*\*\*.

Documental que, en el apartado de las CLÁUSULAS derivadas de los ACUERDOS tomados en el Acta de Asamblea General Ordinaria de Socios “\*\*\*\*\*”, se determinó específicamente en la **TERCERA**: “...Queda formalizado el nombramiento del señor “\*\*\*\*\*”, como nuevo gerente de la Sociedad Mercantil denominada “\*\*\*\*\*”, así como el otorgamiento de Poderes y facultades de Representación social al mismo, en los términos del acta de Asamblea que por este instrumento se protocoliza”, dentro de los cuales, se desprende el poder general para pleitos y cobranzas, entre otros.



## PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

De lo anterior, se advierte que existe una ligera discrepancia en la denominación de la persona moral a quien se demanda expresamente en el escrito inicial de demanda, con la que se encuentra registrada como propietaria en el Certificado de Libertad o de gravamen, así como la persona moral por la que compareció a emplazarse el C. \*\*\*\*\* , sin embargo, se advierte que el demandado lo es \*\*\*\*\* , sin que la diferencia en el nombre del demandado, como es \*\*\*\*\* o bien “\*\*\*\*\*.” o Sociedad Mercantil denominada “\*\*\*\*\*.”, resulte una grave afectación para trascender al fondo de la presente sentencia, puesto que no se trata de distinta persona moral, entendiéndose la denominación correcta la que se encuentra plasmada como propietario en el certificado de libertad o de gravamen anexo a la demanda inicial, por lo anterior, se tiene acreditada la legitimación pasiva del mismo como ya se dijo en el párrafo que antecede.

De igual manera, la legitimación pasiva del Codemandado \*\*\*\*\* , 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 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



**PODER JUDICIAL**

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

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, además de que no menciona la causa generadora de su posesión.”*

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*



## PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

*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 *\*\*\*\*\**, 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.

*“4.- La de normatividad administrativa. Aplicará en el caso en que este H. órgano Jurisdiccional resuelva a favor del actor en el*





## PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

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 \*\*\*\*\*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



## PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

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 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



## PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

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  
\*\*\*\*\* refiere que adquirió el bien inmueble



## PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

identificado como \*\*\*\*\* mediante contrato privado de compraventa celebrado el **doce de mayo de dos mil quince**, con la moral demandada \*\*\*\*\*, por conducto de su Representante en ese acto, el **C. \*\*\*\*\***, 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 celebrado el **doce de mayo de dos mil quince**, por la moral demandada \*\*\*\*\*, por conducto de su Representante en ese acto, el **C. \*\*\*\*\***, en su calidad de vendedor y \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* en su carácter de compradores, respecto del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\* con una superficie total de \*\*\*\*\*m<sup>2</sup> \*\*\*\*\*), con las siguientes medidas y colindancias: **NORTE:** \*\*\*\*\* metros con \*\*\*\*\*; **SUR:** \*\*\*\*\* metros con \*\*\*\*\*; **Oriente:** \*\*\*\*\* metros con \*\*\*\*\*; **Poniente:** En \*\*\*\*\* metros con \*\*\*\*\*, el cual refiere como su **causa generadora de la posesión** que viene



## PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

detentando sobre el inmueble materia de la presente acción en calidad de dueño; 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 del accionante, 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 menester que ésta probanza se adminicule y robustezca con 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.

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**



## PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

requisito de poseer en concepto de propietario o de dueño, sino que es menester que 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 dan estos supuestos, al documento privado no se le puede otorgar valor probatorio con relación a terceros, pues tales 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.



## PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

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"



## PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

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 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.**”**





## PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

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 usucapición 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**



**PODER JUDICIAL**

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

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 la **CONFESIONAL** a cargo de \*\*\*\*\*., quien por conducto de su Apoderado Legal, fictamente confesó:

“Que es cierto como lo es...

Que conoce a su articulante; que conoce el fraccionamiento denominado \*\*\*\*\*; que adquirió para él fraccionamiento denominado \*\*\*\*\* que se localiza en las inmediaciones del \*\*\*\*\*según consta en la escritura pública no 19487 de fecha 31 de diciembre de 1979; Que el título de propiedad que se menciona en la posición que antecede fue registrado ante el registro público de la propiedad y comercio en el estado de Morelos bajo el número 436/40 a fojas 419, del tomo clxiii, vol. i de la sección 1º, serie “a”, de fecha 19 de marzo de 1980; que conoce la fracción de terreno identificada como \*\*\*\*\*perteneciente al fraccionamiento denominado \*\*\*\*\* que se localiza en las inmediaciones del poblado de \*\*\*\*\*; que la fracción de terreno que se menciona en la posición anterior se encuentra inmersa dentro del fraccionamiento denominado \*\*\*\*\* que se localiza en las inmediaciones del poblado de \*\*\*\*\*; que la superficie de



## PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

la fracción de terreno identificada como \*\*\*\*\*que se encuentra inmersa dentro del fraccionamiento denominado \*\*\*\*\* que se localiza en las inmediaciones del \*\*\*\*\*es de \*\*\*\*\*m<sup>2</sup>; que las medidas y colindancias de la fracción de terreno identificada como \*\*\*\*\*que se encuentra inmersa dentro del fraccionamiento denominado \*\*\*\*\* que se localiza en las inmediaciones del \*\*\*\*\*son: **al norte en; \*\*\*\*\*metros con \*\*\*\*\*; al sur en; \*\*\*\*\*metros con \*\*\*\*\*; al oriente en; \*\*\*\*\*metros con \*\*\*\*\*; al poniente en; \*\*\*\*\*metros con \*\*\*\*\***; que su articulante celebro contrato de compraventa con su absolvente respecto de la fracción de terreno identificada como \*\*\*\*\*que se encuentra inmersa dentro del Fraccionamiento denominado \*\*\*\*\* que se localiza en las inmediaciones del poblado de \*\*\*\*\*; que el contrato privado de compraventa que se menciona en la posición que antecede fue celebrado con fecha 12 de mayo del año 2015; que mediante el contrato privado de compraventa que se menciona en la posición anterior, su articulante adquirió la propiedad de la Fracción de terreno identificada como \*\*\*\*\*que se encuentra inmersa dentro del fraccionamiento denominado \*\*\*\*\* 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 encuentra inmersa dentro del fraccionamiento denominado \*\*\*\*\* que se localiza en las inmediaciones del \*\*\*\*\*lo fue el de \*\*\*\*\* que con fecha 12 de mayo del año 2015 entrego a su articulante la posesión de la fracción de terreno identificada como \*\*\*\*\*que se encuentra inmersa dentro del fraccionamiento denominado \*\*\*\*\* que se localiza en las inmediaciones del poblado de \*\*\*\*\*; que sabe que su articulante es poseedor de la fracción de terreno identificada como \*\*\*\*\*que se encuentra inmensa dentro del fraccionamiento denominado \*\*\*\*\* que se localiza en las inmediaciones del poblado de \*\*\*\*\*; que sabe que su articulante ha tenido la posesión de la



## PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

fracción de terreno identificada como \*\*\*\*\*que se encuentra inmersa dentro del fraccionamiento denominado \*\*\*\*\* que se localiza en las inmediaciones del \*\*\*\*\*desde hace más de 7 años; que sabe que su articulante ha poseído la fracción de terreno identificada como \*\*\*\*\*que se encuentra inmersa dentro del fraccionamiento denominado \*\*\*\*\* que se localiza en las inmediaciones del \*\*\*\*\*de forma pública; que sabe que su articulante ha poseído la fracción de terreno identificada como \*\*\*\*\*que se encuentra inmersa dentro del fraccionamiento denominado \*\*\*\*\* que se localiza en las inmediaciones del \*\*\*\*\*de forma continua; sabe que su articulante ha poseído la fracción de terreno identificada como \*\*\*\*\*que se encuentra inmersa dentro del fraccionamiento denominado \*\*\*\*\* que se localiza en las inmediaciones del \*\*\*\*\*de forma ininterrumpida; sabe que su articulante ha poseído la fracción de terreno identificada como \*\*\*\*\*que se encuentra inmersa dentro del fraccionamiento denominado \*\*\*\*\* que se localiza en las inmediaciones del \*\*\*\*\*de buena fe; que sabe que su articulante ha poseído la fracción de terreno identificada como \*\*\*\*\*que se encuentra inmersa dentro del fraccionamiento denominado \*\*\*\*\* que se localiza en las inmediaciones del \*\*\*\*\*de forma cierta; que sabe que su articulante ha poseído la fracción de terreno identificada como \*\*\*\*\*que se encuentra inmersa dentro del fraccionamiento denominado \*\*\*\*\* que se localiza en las inmediaciones del \*\*\*\*\*de forma pacífica; que sabe que su articulante ha poseído la fracción de terreno identificada como \*\*\*\*\*que se encuentra inmersa dentro del fraccionamiento denominado \*\*\*\*\* en calidad de dueño; sabe que su articulante ha realizado actos de dominio sobre la fracción de terreno identificada como \*\*\*\*\*que se encuentra inmersa dentro del fraccionamiento denominado \*\*\*\*\* que se localiza en las inmediaciones del poblado de \*\*\*\*\*; que sabe que su articulante ha pagado los



## PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

servicios municipales de la fracción de terreno identificada como \*\*\*\*\*que se encuentra inmersa dentro del fraccionamiento denominado \*\*\*\*\* que se localiza en las inmediaciones del poblado de \*\*\*\*\*; que sabe que su articulante ha pagado los servicios públicos generados sobre la fracción de terreno identificada como \*\*\*\*\*que se encuentra inmersa dentro del fraccionamiento denominado \*\*\*\*\* que se localiza en las inmediaciones del poblado de \*\*\*\*\*; que se ha abstenido de habitar la fracción de terreno identificada como \*\*\*\*\*que se encuentra inmersa dentro del fraccionamiento denominado \*\*\*\*\* que se localiza en las inmediaciones del poblado de \*\*\*\*\*; que se ha abstenido de poseer la fracción de terreno identificada como \*\*\*\*\*que se encuentra inmersa dentro del fraccionamiento denominado \*\*\*\*\* que se localiza en las inmediaciones del poblado de \*\*\*\*\*; que se ha abstenido de molestar a su articulante en la posesión que tiene la fracción de terreno identificada como \*\*\*\*\*que se encuentra inmersa dentro del fraccionamiento denominado \*\*\*\*\* que se localiza en las inmediaciones del poblado de \*\*\*\*\*; que se ha abstenido de reclamar a su articulante en la posesión de la fracción de terreno identificada como \*\*\*\*\*que se encuentra inmersa dentro del fraccionamiento denominado \*\*\*\*\* que se localiza en las inmediaciones del poblado de \*\*\*\*\*; que el predio rustico motivo de este juicio, se encuentra inscrito en el \*\*\*\*\* bajo el folio \*\*\*\*\*

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 el actor, **respecto de la fracción de terreno identificada como \*\*\*\*\*que se encuentra**



## PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

inmersa dentro del Fraccionamiento denominado \*\*\*\*\* que se localiza en las inmediaciones del \*\*\*\*\*sin que ello sea acorde con lo que manifiestan los actores en su escrito inicial de demanda, pues en el hecho número 2 expresó que adquirió mediante Contrato de Compraventa celebrado con fecha doce de mayo del dos mil quince, por la cantidad de \*\*\*\*\* , el bien inmueble identificado como como \*\*\*\*\* primera sección perteneciente al FRACCIONAMIENTO DENOMINADO “\*\*\*\*\*.”, en \*\*\*\*\* , 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, por cuanto a la prueba **testimonial** ofrecida por el actor a cargo de \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*; quienes al contestar el interrogatorio que les fue formulado en la diligencia del diecisiete de marzo de dos mil veintidós, manifestando \*\*\*\*\*:

“Que sabe y le consta...

1.- **QUÉ DIGA EL TESTIGO QUE CONOCE A SU PRESENTANTE** Si

2.- **QUÉ DIGA EL TESTIGO DESDE CUANDO LO CONOCE** Desde hace aproximadamente siete años

3.- **QUÉ DIGA EL TESTIGO POR QUÉ RAZÓN LO CONOCE** La conozco porque son dueños de una terreno que se encuentra dentro del Fraccionamiento \*\*\*\*\* , esto lo sé por qué yo me di cuenta cuando se compró el terreno

4.- **QUÉ DIGA EL TESTIGO QUE CONOCE AL C.** \*\*\*\*\*Si, si lo conozco



## PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

5.- **QUÉ DIGA EL TESTIGO DESDE CUNADO CONOCE AL C. \*\*\*\*\***Desde hace siete años aproximadamente

6.- **QUÉ DIGA EL TESTIGO PORQUE RAZÓN CONOCE AL C. \*\*\*\*\***Lo conozco porque él era el antiguo administrado y dueño del \*\*\*\*\*

7.- **QUÉ DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CONOCER EL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO \*\*\*\*\* QUE SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL POBLADO \*\*\*\*\***  
Si claro que lo conozco

8.- **QUÉ DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CONOCER LA FRACCIÓN DE TERRENO IDENTIFICADA COMO \*\*\*\*\*PERTENECIENTE AL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO \*\*\*\*\* QUE SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL POBLADO \*\*\*\*\***, MORELOS Si, conozco el lote, lo conozco porque yo he estado ahí en \*\*\*\*\*

9.- **QUÉ DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CONOCER LA FRACCIÓN DE TERRENO QUE SE MENCIONA EN LA PREGUNTA QUE ANTECEDE SE ENCUENTRA INMERSA DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO \*\*\*\*\* QUE SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL POBLADO DE \*\*\*\*\***Si

10.- **QUÉ DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CONOCER QUE PERSONA ES LA PROPIETARIA DE LA FRACCIÓN IDENTIFICADA COMO \*\*\*\*\*QUE SE ENCUENTRA INMERSA DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO \*\*\*\*\* QUE SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL \*\*\*\*\*** Si, son los señores \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*de apellidos \*\*\*\*\*

11.- **QUÉ SABE Y LE CONSTA CONOCER LA SUPERFICIE TOTAL DE LA FRACCIÓN IDENTIFICADA COMO \*\*\*\*\*QUE SE ENCUENTRA INMERSA DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO \*\*\*\*\* QUE SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL POBLADO \*\*\*\*\***, Si, es una superficie de seiscientos metros cuadrados, esto lo sé porque conozco el lote



## PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

12.- **QUÉ DIGA EL TESTIGO QUE PERSONAS SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN DE LA FRACCIÓN IDENTIFICADA COMO \*\*\*\*\*QUE SE ENCUENTRA INMERSA DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO \*\*\*\*\* QUE SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL POBLADO \*\*\*\*\* , MORELOS \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*de apellidos \*\*\*\*\***

13.- **QUÉ DIGA EL TESTIGO COMO ADQUIRIÓ SU PRESENTANTE LA FRACCIÓN IDENTIFICADA COMO \*\*\*\*\*QUE SE ENCUENTRA INMERSA DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO \*\*\*\*\* QUE SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL POBLADO \*\*\*\*\* , MORELOS** Por un contrato privado de compraventa, esto lo sé porque me he dado cuenta de los hechos que se han llevado acabo ahí en \*\*\*\*\*

14.- **QUÉ DIGA EL TESTIGO LA FECHA EN QUE SUS PRESENTANTES ADQUIRIERON LA FRACCIÓN IDENTIFICADA COMO \*\*\*\*\*QUE SE ENCUENTRA INMERSA DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO \*\*\*\*\* QUE SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL POBLADO \*\*\*\*\* , MORELOS** Fue el doce de mayo del dos mil quince, esto lo sé porque he estado ahí en \*\*\*\*\* y me he dado cuenta de todo

15.- **QUÉ DIGA EL TESTIGO LA FECHA A PARTIR DE LA CUAL SE ENCUENTRA EN POSESIÓN SUS PRESENTANTES DE LA FRACCIÓN IDENTIFICADA COMO \*\*\*\*\*QUE SE ENCUENTRA INMERSA DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO \*\*\*\*\* QUE SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL POBLADO \*\*\*\*\* , MORELOS** Desde el doce de mayo del dos mil quince

16.- **QUÉ SABE Y LE CONSTA CONOCER QUE SU PRESENTANTE SE ENCUENTRA OSTENTANDO LA POSESIÓN DE LA FRACCIÓN IDENTIFICADA COMO \*\*\*\*\*QUE SE ENCUENTRA INMERSA DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO \*\*\*\*\* QUE SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL POBLADO \*\*\*\*\* , MORELOS** Si, la posee y la ha poseído de forma pacífica





## PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

17.- **QUÉ SABE Y LE CONSTA CONOCER QUE SUS PRESENTANTES SE ENCUENTRAN OSTENTANDO LA POSESIÓN DE LA FRACCIÓN IDENTIFICADA COMO \*\*\*\*\*QUE SE ENCUENTRA INMERSA DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO \*\*\*\*\* QUE SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL \*\*\*\*\*DE FORMA CONTINUA** Si la posee y la ha poseído de forma continua, esto es porque ha ahí han estado al pendiente de su terreno

18.-**QUÉ SABE Y LE CONSTA CONOCER QUE SUS PRESENTANTES SE ENCUENTRA OSTENTANDO LA POSESIÓN DE LA FRACCIÓN IDENTIFICADA COMO \*\*\*\*\*QUE SE ENCUENTRA INMERSA DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO \*\*\*\*\* QUE SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL \*\*\*\*\*DE FORMA PÚBLICA** Si la posee y la ha poseído de forma pública

19.- **QUÉ SABE Y LE CONSTA CONOCER QUE SUS PRESENTANTES SE ENCUENTRAN OSTENTANDO LA POSESIÓN DE LA FRACCIÓN IDENTIFICADA COMO \*\*\*\*\*QUE SE ENCUENTRA INMERSA DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO \*\*\*\*\* QUE SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL \*\*\*\*\*DE FORMA CIERTA** Si la posee y la ha poseído de forma cierta, en forma cierta porque es cierto que la posee

20.- **QUÉ SABE Y LE CONSTA CONOCER QUE SUS PRESENTANTES SE ENCUENTRAN OSTENTANDO LA POSESIÓN DE LA FRACCIÓN IDENTIFICADA COMO \*\*\*\*\*QUE SE ENCUENTRA-INMERSA DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO \*\*\*\*\* QUE SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL \*\*\*\*\*DE FORMA ININTERRUMPIDA** Si, si la posee y la ha poseído de forma ininterrumpida, pues desde que se compró el lote están ahí

21.-**QUE SABE Y LE CONSTA CONOCER QUE SUS PRESENTANTES SE ENCUENTRAN OSTENTANDO LA POSESIÓN DE LA FRACCIÓN IDENTIFICADA COMO \*\*\*\*\*QUE SE ENCUENTRA INMERSA DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO \*\*\*\*\* QUE SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL \*\*\*\*\*DE BUENA**



## PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

*FE Si la posee y la ha poseído de buena fe, porque todo está tranquilo y en orden*

**22.- QUE SABE Y LE CONSTA CONOCER QUE SUS PRESENTANTES SE ENCUENTRAN OSTENTANDO LA POSESIÓN DE LA FRACCIÓN IDENTIFICADA COMO \*\*\*\*\*QUE SE ENCUENTRA INMERSA DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO \*\*\*\*\* QUE SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL \*\*\*\*\*EN CALIDAD DE PROPIETARIO** *Si la posee y la ha poseído de en calidad de propietarios*

**23.- QUE SABE Y LE CONSTA CONOCER QUE SUS PRESENTANTES HAN REALIZADO ACTOS DE DOMINIO SOBRE LA FRACCIÓN DE TERRENO IDENTIFICADA COMO \*\*\*\*\*QUE SE ENCUENTRA INMERSA DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO \*\*\*\*\* QUE SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL \*\*\*\*\*DE FORMA PÚBLICA** *Si ha realizado y realizan actos de dominio, que han estado ahí constantemente*

**24.- DIRÁ EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO** *Esto lo sé y me consta porque soy trabajador del fraccionamiento \*\*\*\*\* y conozco a todos los que viven ahí, siendo todo lo que tengo que manifestar.*

El segundo de los atestes manifestando

\*\*\*\*\*.

**1.- QUÉ DIGA EL TESTIGO QUE CONOCE A SU PRESENTANTE** *Si, si los conozco*

**2.- QUÉ DIGA EL TESTIGO DESDE CUANDO LO CONOCE** *aproximadamente siete años*

**3.- QUÉ DIGA EL TESTIGO POR QUÉ RAZÓN LO CONOCE** *Lo conozco porque son dueños de un terreno que se encuentra en el Fraccionamiento denominado \*\*\*\*\**

**4.- QUÉ DIGA EL TESTIGO QUE CONOCE AL C.** *\*\*\*\*\*Si, si lo conozco*



**PODER JUDICIAL**

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

5.- **QUÉ DIGA EL TESTIGO DESDE CUNADO CONOCE AL C. \*\*\*\*\***Desde hace aproximadamente siete años

6.- **QUÉ DIGA EL TESTIGO PORQUE RAZÓN CONOCE AL C. \*\*\*\*\***Lo conozco porque él era el administrado y el dueño del Fraccionamiento \*\*\*\*\*

7.- **QUÉ DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CONOCER EL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO “\*\*\*\*\*” QUE SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL POBLADO \*\*\*\*\*** Si, si lo conozco

8.- **QUÉ DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CONOCER LA FRACCIÓN DE TERRENO IDENTIFICADA COMO \*\*\*\*\*PERTENECIENTE AL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO \*\*\*\*\* QUE SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL POBLADO \*\*\*\*\***, MORELOS Si, si conozco el lote

9.- **QUÉ DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CONOCER LA FRACCIÓN DE TERRENO QUE SE MENCIONA EN LA PREGUNTA QUE ANTECEDE SE ENCUENTRA INMERSA DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO \*\*\*\*\* QUE SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL POBLADO DE \*\*\*\*\***Si lo conozco, se encuentra dentro del Fraccionamiento denominado \*\*\*\*\*

10.- **QUÉ DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CONOCER QUE PERSONA ES LA PROPIETARIA DE LA FRACCIÓN IDENTIFICADA COMO \*\*\*\*\*QUE SE ENCUENTRA INMERSA DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO \*\*\*\*\* QUE SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL \*\*\*\*\***Si, los señores \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*

11.- **QUÉ SABE Y LE CONSTA CONOCER LA SUPERFICIE TOTAL DE LA FRACCIÓN IDENTIFICADA COMO \*\*\*\*\*QUE SE ENCUENTRA INMERSA DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO \*\*\*\*\* QUE SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL POBLADO \*\*\*\*\***, Si, tiene una superficie total de seiscientos metros cuadrado, esto lo



**PODER JUDICIAL**

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

sé porque soy trabajador del fraccionamiento y conozco el terreno

12.- **QUÉ DIGA EL TESTIGO QUE PERSONAS SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN DE LA FRACCIÓN IDENTIFICADA COMO \*\*\*\*\*QUE SE ENCUENTRA INMERSA DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO \*\*\*\*\* QUE SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL POBLADO \*\*\*\*\* , MORELOS \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\***

13.- **QUÉ DIGA EL TESTIGO COMO ADQUIRIÓ SU PRESENTANTE LA FRACCIÓN IDENTIFICADA COMO \*\*\*\*\*QUE SE ENCUENTRA INMERSA DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO \*\*\*\*\* QUE SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL POBLADO \*\*\*\*\* , MORELOS** A través de un contrato privado de compraventa, esto lo sé porque conozco a los propietarios y yo estuve cuando hicieron el trato

14.- **QUÉ DIGA EL TESTIGO LA FECHA EN QUE SUS PRESENTANTES ADQUIRIERON LA FRACCIÓN IDENTIFICADA COMO \*\*\*\*\*QUE SE ENCUENTRA INMERSA DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO \*\*\*\*\* QUE SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL POBLADO \*\*\*\*\* ,** El doce de mayo del dos mil quince, esto lo sé porque estuve presente ese día

15.- **QUÉ DIGA EL TESTIGO LA FECHA A PARTIR DE LA CUAL SE ENCUENTRA EN POSESIÓN SUS PRESENTANTES DE LA FRACCIÓN IDENTIFICADA COMO \*\*\*\*\*QUE SE ENCUENTRA INMERSA DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO \*\*\*\*\* QUE SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL POBLADO \*\*\*\*\* , MORELOS** Desde el doce de mayo del dos mil quince

16.- **QUÉ SABE Y LE CONSTA CONOCER QUE SU PRESENTANTE SE ENCUENTRA OSTENTANDO LA POSESIÓN DE LA FRACCIÓN IDENTIFICADA COMO \*\*\*\*\*QUE SE ENCUENTRA INMERSA DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO \*\*\*\*\* QUE SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL POBLADO DE \*\*\*\*\*** Si, me consta que poseen en forma pacífica



## PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

17.- **QUÉ SABE Y LE CONSTA CONOCER QUE SUS PRESENTANTES SE ENCUENTRAN OSTENTANDO LA POSESIÓN DE LA FRACCIÓN IDENTIFICADA COMO \*\*\*\*\*QUE SE ENCUENTRA INMERSA DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO \*\*\*\*\* QUE SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL \*\*\*\*\*DE FORMA CONTINUA** Si me consta que poseen y han poseído de forma continua

18.- **QUÉ SABE Y LE CONSTA CONOCER QUE SUS PRESENTANTES SE ENCUENTRA OSTENTANDO LA POSESIÓN DE LA FRACCIÓN IDENTIFICADA COMO \*\*\*\*\*QUE SE ENCUENTRA INMERSA DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO \*\*\*\*\* QUE SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL \*\*\*\*\*DE FORMA PÚBLICA** Si me consta que poseen en forma pública, esto porque desde que adquirió la propiedad todos del fraccionamiento saben que él es el dueño

19.- **QUÉ SABE Y LE CONSTA CONOCER QUE SUS PRESENTANTES SE ENCUENTRAN OSTENTANDO LA POSESIÓN DE LA FRACCIÓN IDENTIFICADA COMO \*\*\*\*\*QUE SE ENCUENTRA INMERSA DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO \*\*\*\*\* QUE SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL \*\*\*\*\*DE FORMA CIERTA** Si me consta que poseen en forma cierta, esto lo sé porque entro a poseer en virtud del contrato de compraventa

20.- **QUÉ SABE Y LE CONSTA CONOCER QUE SUS PRESENTANTES SE ENCUENTRAN OSTENTANDO LA POSESIÓN DE LA FRACCIÓN IDENTIFICADA COMO \*\*\*\*\*QUE SE ENCUENTRA-INMERSA DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO \*\*\*\*\* QUE SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL \*\*\*\*\*DE FORMA ININTERRUMPIDA** Si me consta que poseen en forma ininterrumpida, esto lo sé porque desde la fecha en que adquirió la propiedad hasta la fecha se han encontrado en posesión del terreno

21.- **QUE SABE Y LE CONSTA CONOCER QUE SUS PRESENTANTES SE ENCUENTRAN OSTENTANDO LA POSESIÓN DE LA FRACCIÓN IDENTIFICADA COMO \*\*\*\*\*QUE SE ENCUENTRA INMERSA DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO**



**PODER JUDICIAL**

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

**DENOMINADO \*\*\*\*\* QUE SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL \*\*\*\*\*DE BUENA FE** Si me consta que poseen de buena fe

22.- **QUE SABE Y LE CONSTA CONOCER QUE SUS PRESENTANTES SE ENCUENTRAN OSTENTANDO LA POSESIÓN DE LA FRACCIÓN IDENTIFICADA COMO \*\*\*\*\*QUE SE ENCUENTRA INMERSA DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO \*\*\*\*\* QUE SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL \*\*\*\*\*EN CALIDAD DE PROPIETARIO** Si me consta que se encuentran en calidad de propietario

23.- **QUE SABE Y LE CONSTA CONOCER QUE SUS PRESENTANTES HAN REALIZADO ACTOS DE DOMINIO SOBRE LA FRACCIÓN DE TERRENO IDENTIFICADA COMO \*\*\*\*\*QUE SE ENCUENTRA INMERSA DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO \*\*\*\*\* QUE SE LOCALIZA EN LAS INMEDIACIONES DEL \*\*\*\*\*DE FORMA PÚBLICA** Si me consta que han realizado y realizan actos de dominio, como regar sus plantas, etc.

24.- **DIRÁ EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO**  
Lo sé y me consta porque soy trabajador del Fraccionamiento denominado \*\*\*\*\* y conozco al dueño y a las personas que viven ahí, siendo todo lo que tengo que manifestar.

A esta probanza se le niega valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 471 y 490 de la ley adjetiva civil, ya que refieren que conocen a su presentante y también al Señor \*\*\*\*\* , sin embargo, no dicen por qué motivo conocen al segundo de los mencionados, siendo que era parte importante aclarar ello, puesto que fue quien fungió como parte vendedora en su carácter de Administrador Único de la moral demandada, en el contrato privado de compraventa que exhibió la parte actora en su escrito inicial de demanda como causa generadora de su posesión, de igual manera, los atestes ambos concordaron en que conocen el bien inmueble denominado \*\*\*\*\*del



## PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

FRACCIONAMIENTO DENOMINADO “\*\*\*\*\*.” el cual se encuentra ubicado en el Poblado de San Rafael Zaragoza, municipio de Tlaltizapán, Morelos, y que saben que su presentante desde el día doce de mayo de dos mil quince a la fecha se encuentra en posesión en calidad de propietarios del \*\*\*\*\*del FRACCIONAMIENTO DENOMINADO “\*\*\*\*\*.” el cual se encuentra ubicado en \*\*\*\*\*sin que ello sea acorde con lo que manifiesta el actor en su escrito inicial de demanda, teniendo en cuenta que éste expresó en su hecho número 2 que adquirió mediante contrato de compraventa celebrado con fecha doce de mayo de dos mil quince, por la cantidad de \*\*\*\*\* , el bien inmueble identificado como \*\*\*\*\*PRIMERA SECCIÓN, perteneciente al Fraccionamiento denominado \*\*\*\*\*, por tanto, se advierte que los testigos de referencia no conocen el inmueble que se pretende usucapir en el presente juicio, por la diferencia que se acotó en líneas que anteceden y no sólo se le resta valor probatorio a la testimonial que se analiza en este apartado por dicha razón sino también porque no robustece lo manifestado por la parte actora en su demanda inicial, respecto al justo título que exhibió como causa generadora de su posesión, ya que mencionan que adquirió la posesión del inmueble antes mencionado en fecha doce de mayo de dos mil quince, sin que hayan dicho por qué lo saben o cómo es que se enteraron, asimismo manifiestan que los actores han poseído el inmueble de forma pacífica, continua, pública y de buena fe, sin que hayan hecho hincapié en lo mínimo respecto a los actos por los cuales consideran que así ha poseído, o bien, actos que revelen el dominio del accionante sobre el inmueble que pretende



## PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

usucapir, por lo tanto, es inconcuso que la testimonial a cargo de los testigos mencionados, no merece valor probatorio.

Tesis con registro: 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.*

Lo dicho hasta aquí supone que, con los medios de prueba previamente valorados, la parte actora no evidencia la autenticidad del acto traslativo de dominio que exhibe como su justo título, ya que no se robusteció que haya tenido lugar verdaderamente, esto es, de su autenticidad, pues no se acreditó con los medios probatorios que ofertó que hizo pagos a favor del demandado por concepto del inmueble materia de usucapición y, por consecuencia no se acreditó que su justo título sea de fecha cierta, para lo cual debió ofertar pruebas que produjeran convicción a esta Juzgadora





**PODER JUDICIAL**

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

respecto la autenticidad de su título y sobre todo desde la fecha en que comenzó a poseer, tampoco se advierte de manera contundente que les conste la posesión y **actos de dominio** que detenta los actores en el predio materia de la litis, puesto que de ninguna interrogante se desprende que se les hayan solicitado esos datos a las atestes de referencia, más aún, el inmueble al que hicieron referencia los atestes es diferente al que adujo la parte actora en su escrito inicial de demanda, por lo tanto, no pueden ser valoradas las declaraciones que hicieron respecto a las calidades de la posesión que el actor detenta, puesto que ellos testificaron respecto de la propiedad ubicada \*\*\*\*\*del FRACCIONAMIENTO DENOMINADO \*\*\*\*\*." el cual se encuentra ubicado en \*\*\*\*\*y no del inmueble materia de litis, que lo es el \*\*\*\*\***primera sección, perteneciente al Fraccionamiento denominado \*\*\*\*\*. en \*\*\*\*\***

La anterior valoración, es acorde al 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



## PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

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.”

Así mismo con la Inspección Judicial realizada por la acturia adscrita de fecha veintidós de febrero del dos mil veintidós, que versa sobre los siguientes puntos:

- a) **Dar fe y hará constar la ubicación del predio identificado como \*\*\*\*\* , UBICADO EN \*\*\*\*\*.-** Doy fe me encuentro en el predio identificado, en fraccionamiento denominado \*\*\*\*\* , ubicado en \*\*\*\*\*teniendo a la vista un letrero con el nombre del mismo
- b) **Dara fe y hará constar las características físicas del predio identificada como fraccionamiento denominado \*\*\*\*\* , ubicada en \*\*\*\*\*.-** El inmueble se observa fraccionado y en algunos existen construcciones y otros
- c) **Dara y hará constar el acceso con que cuenta el bien inmueble en comento.-** El acceso al inmueble es a través de una entrada con postes de concreto
- d) **Dara fe de la existencia de signos inequívocos que indiquen que el terreno o bien inmueble se encuentra fraccionado.-** Se observa la superficie fraccionada algunos con bardas y otras con postes de concreto.
- e) **Hará constar la existencia física del \*\*\*\*\*motivos de la Litis, dentro del fraccionamiento denominado \*\*\*\*\* , ubicado en \*\*\*\*\*.)**Que de acuerdo a la persona que me asisten me encuentro \*\*\*\*\*
- f) **Dara fe y hará constar la ubicación d El \*\*\*\*\*del predio a usucapir .-** se encuentra enclavado dentro del fraccionamiento conocido como \*\*\*\*\*
- g) **Hará constar con base en su leal saber y entender la superficie aproximada del lote sujeto a Litis.-**Que la superficie aproximada de la fracción es de seiscientos metros aproximadamente
- h) **Dara fe de las características del lote en cuestión.-**El inmueble se observa con unos postes de concreto que lo delimitan en los cuales se observan limpios sin maleza y otra parte delimitado
- i) **Dara fe y hará constar los signos limitores con que cuenta el lote del predio materia de la Litis.-**Doy fe que el inmueble colinda de costados con propiedad particular y de frente con calle que se observa sin nombre, así en la parte posterior con propiedad.



## PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

Probanza de la que se advierte que la fedataria publica, desahogo los puntos especificados por esta autoridad en la referida diligencia de inspección judicial; a la cual se le otorga valor probatorio en los términos del artículo 490 de la ley adjetiva civil, sin embargo a la misma no se le concede eficacia probatoria toda vez que de la misma no se desprende alguna circunstancia que genere convicción a esta juzgadora en relación a que el predio materia de la Litis se encuentre inmerso dentro de la primera sección, tal y como lo refirió el actor en su escrito inicial de demanda.

Por cuanto a la instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana, a las cuales no se les concede pleno valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Civil del Estado de Morelos, probanzas que 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, ya que, de las constancias que integran el presente asunto, no se advierten probanzas que benefician a la parte actora para acreditar la acción intentada.

En tal virtud, al no existir algún otro medio de convicción aportado por los actores del presente juicio, 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



## PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

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 los accionantes argumentaran detentarlo en concepto de dueños, para estimar colmado el requisito de procedencia previsto en la ley.

A mayor abundamiento, el título exhibido por la parte actora en el presente juicio, consistente en el Contrato de compraventa celebrado el doce de mayo de dos mil quince, es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que el accionante estima suficiente para transferirle el dominio, empero, esa creencia debe ser seria y descansar en un hecho que sea fundado, por tanto, para probar que es un título suficiente para estimar que la causa generadora de su posesión fue a título de dueño, el actor debe aportar las pruebas necesarias para acreditar que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, por lo que 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; además, si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado y, la fecha de



## PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

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 de forma pacífica, pública y continua durante cinco años que establece la ley; lo que se reitera, no ocurre en el caso en estudio, pues el contrato privado de compraventa de fecha veintiuno de mayo de dos mil quince, mismo que consiste en la causa generadora de la posesión del inmueble que pretende prescribir, no se encuentra debidamente corroborado con prueba alguna, ya que era necesario que el actor probara la existencia del título que genere su posesión, 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 el acto que se cree bastante para transferir el dominio del bien, como en el caso acontece, únicamente menciona que a través del contrato privado de compraventa de fecha doce de mayo de dos mil quince, adquirió el inmueble materia de litis y 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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

dado que no se realizó lo anterior, se colige que, las pruebas aportadas por el actor no son suficientes para generar convicción en la que resuelve respecto de la autenticidad del contrato de fecha veintiuno de mayo de dos mil quince que constituye la causa generadora de su posesión y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario.

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:

“USUCAPION. CAUSA GENERADORA DE LA POSESION. 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*



## PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

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.

-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



## PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

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





## PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

*exigidas legalmente, o bien, con ninguna, la acción intentada no puede prosperar.”*

Por si lo anterior no fuera suficiente, esta autoridad observa que el actor omitió presentar cualquier otro documento con el que acredite la posesión del inmueble relacionado con el presente juicio, como pudiera haber sido el recibo de pago del impuesto predial, luz, agua, pago de mantenimiento del fraccionamiento en el que se ubica el inmueble, ni ningún otro que revele que efectivamente se encuentra en posesión del inmueble a 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 \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\* , siendo que el primero de los codemandados no compareció al presente juicio, continuándose el mismo en su rebeldía y, el segundo no acreditó sus defensas y excepciones.



**PODER JUDICIAL**

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”

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 \*\*\*\*\*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 legítima acción para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.

**SEGUNDO.** La parte actora \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* no acreditaron los extremos de su acción ejercitada, el demandado persona moral\*\*\*\*\*no compareció a juicio y se siguió en su rebeldía e \*\*\*\*\* no acreditó sus defensas y excepciones, en consecuencia,

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

**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



**PODER JUDICIAL**

*“2022, Año de Ricardo Flores Magón. Precursor de la Revolución Mexicana”*

Primera Secretaria de Acuerdos **Licenciada ERICKA MEJIA DOMINGUEZ**, con quien actúa y da fe.

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