



PODER JUDICIAL

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

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

V I S T O S para resolver en **DEFINITIVA** en los autos del expediente número **64/2021-2**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** promovido por *********, contra *********, *******Y LA ******* radicado en la Primera Secretaria de esta H. Juzgado, y;

R E S U L T A N D O S :

1.- PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA. Mediante escrito presentado el **veintiséis de febrero de dos mil veintiuno**, ante la Oficialía de Partes Común del Cuarto Distrito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció *********, promoviendo en la vía **ORDINARIA CIVIL** la **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** contra *********, *******Y LA ******* 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 **once de marzo de dos mil veintiuno**, y una vez subsanada la prevención ordenada en auto de dos de marzo de dos mil veintiuno, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenando correr traslado y emplazar a

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

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

a) ***.** Mediante cédula de notificación de **veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno.**

b) ***:** Mediante cédula de notificación de **veintinueve de abril de dos mil veintiuno.**

c) ***:** Mediante cédula de notificación de **veinte de octubre del dos mil veintiuno.**

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

a) ***.** Mediante auto de **dieciocho de mayo de dos mil veintiuno**, se le tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió al no haber contestado la demanda entablada en su contra.

b) ***:** Mediante auto de **dieciocho de mayo de dos mil veintiuno**, se tuvo por presentada a la



PODER JUDICIAL

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

Apoderada Legal de dicho Instituto, contestando la demanda entablada contra su representada.

c) *****: Mediante auto de **ocho de diciembre de dos mil veintiuno**, se le tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió al no haber contestado la demanda entablada en su contra.

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

6.- AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN.- El **veintinueve de junio de dos mil veintiuno**, se desahogó la audiencia de Conciliación y Depuración, a la cual compareció únicamente el Abogado Patrono de la parte actora, motivo por el cual no fue posible la conciliación, procediendo a depurar el presente procedimiento y en virtud de que no existían excepciones de previo y especial pronunciamiento que resolver, se mandó abrir el juicio a prueba por el término de ocho días comunes para las partes.

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

- La **Confesional** a cargo del demandado *****. (El actor se desistió de dicha probanza en la audiencia de Pruebas y Alegatos celebrada el **dos de septiembre de dos mil veintiuno.**)

- La **Declaración de Parte** a cargo del demandado *****. (El actor se desistió de dicha probanza en la audiencia de Pruebas y Alegatos celebrada el **dos de septiembre de dos mil veintiuno.**)

- La **Testimonial** a cargo de *****y *****, (Desahogada en la audiencia de Pruebas y Alegatos celebrada el **dos de septiembre de dos mil veintiuno.**)

- Las **Documentales** privadas y públicas marcadas con los números 4 del escrito de cuenta 2884.

- La **Inspección Judicial.** (Desahogada el **veinticinco de agosto de dos mil veintiuno.**)

- La **Instrumental de Actuaciones**

- La **Presuncional Legal y Humana.**

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



PODER JUDICIAL

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

9.- REGULARIZACION DEL PROCEDIMIENTO.- Por auto de **veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno**, se regularizó el procedimiento y se ordenó llamar a juicio al *********, en su calidad de litisconsortes de la acción de prescripción hecha valer por el actor, ordenando correr traslado y emplazarlos a juicio, 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.

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

a) *********. Mediante cedula de notificación de **veinte de octubre de dos mil veintiuno**.

11.- POSTURA DE LOS LITISCONSORTES.- La actitud procesal asumida por los litisconsortes una vez emplazados a juicio fue la siguiente:

a) *********. Mediante auto de **ocho de diciembre de dos mil veintiuno**, se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió la *********, al no haber contestado la demanda entablada contra su representada.

12.- FIJACIÓN DEL DEBATE.- Toda vez que se encontraba fijada la litis, en auto de **diecinueve de enero**

de dos mil veintidós, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración, prevista en el artículo **371** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado.

13.- AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN.-

El **diecinueve de enero de dos mil veintidós**, se desahogó la audiencia de Conciliación y Depuración, a la que asistió únicamente el Abogado Patrono de la parte actora, motivo por el cual no fue posible la conciliación, procediendo a depurar el presente procedimiento y en virtud de que no existían excepciones de previo y especial pronunciamiento que resolver, se mandó abrir el juicio a prueba por el término de ocho días comunes para las partes.

14.- OFRECIMIENTO, ADMISIÓN y PREPARACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.- Por auto de **diecinueve de enero 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,

15.- SE TURNA PARA SENTENCIA.- El **veinticinco de marzo de dos mil veintidós**, toda vez que las partes no ofertaron pruebas, se continuo con la etapa de alegatos, los que fueron formulados por la parte actora, mientras que al litisconsorte, se le tuvo por perdido su derecho para tal efecto y por permitirlo el estado procesal de los autos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva; la que ahora se pronuncia al tenor siguiente:

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



PODER JUDICIAL

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

I. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, de conformidad con lo dispuesto en los artículos **87 y 105** de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos; **18, 21, 23, 24, 29 y 34** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

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

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

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

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

De lo anterior, se advierte que la competencia por territorio tratándose de pretensiones reales sobre

inmuebles, está determinada por el domicilio de la cosa, siendo que el bien inmueble sujeto a litis es identificado como: **una fracción de predio identificada como parcela número *******, perteneciente al *****, lugar donde ejerce jurisdicción este Tribunal; por ende, resulta innegable la competencia que le asiste a este Juzgado para conocer y resolver el asunto que nos atiende.

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

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

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



PODER JUDICIAL

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

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**, de la Novena Época, con número de Registro Digital, 178665, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de justicia de la Nación, Publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXI, abril de 2005, 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 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.



PODER JUDICIAL

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

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

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

"Artículo 349.- Del juicio civil ordinario.

Los litigios judiciales se tramitarán en la vía ordinaria, con excepción de los que tengan señalado en este Código una vía distinta o tramitación especial, siendo aplicables las disposiciones de este Título, en lo conducente, a los demás procedimientos establecidos por este Ordenamiento."

"Artículo 661.- Quién puede promover la declaración de propiedad.

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

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

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

III.- LEGITIMACIÓN.- Conforme a la sistemática establecida por el artículo **105** de la Ley Adjetiva Civil aplicable, se procede en primer término al estudio de la legitimación procesal de la parte actora para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional, por ser ésta una cuestión de orden público que puede ser analizada aún en sentencia definitiva, la cual es independientemente de la legitimación ad causam o de la acción, que será objeto del estudio en el apartado correspondiente, toda vez que la misma tiene que ver con los requisitos o elementos necesarios para la procedencia de la acción misma.

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

LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN Y SÓLO PUEDE ANALIZARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR AL MOMENTO DE DICTAR SENTENCIA.

La legitimación activa en la causa no es un presupuesto procesal sino una condición para obtener sentencia favorable, esto es, se trata de una condición necesaria para la procedencia de la acción, y consiste en la identidad del actor con la



PODER JUDICIAL

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

persona a cuyo favor está la ley, por lo que el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, de tal manera que la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por ende, es evidente que sólo puede analizarse de oficio por el juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva y no antes.

**DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO
EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER
CIRCUITO.7**

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

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

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

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

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

“Artículo 191. Legitimación y sustitución procesal. Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada.”

En este orden de ideas, tomando en cuenta que de acuerdo con los preceptos legales invocados, puede

iniciar un procedimiento quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho y tenga la capacidad jurídica para comparecer al mismo, o sea esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles; se deduce que *********, tiene el interés y la capacidad jurídica para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, toda vez que su pretensión la funda en la existencia de un Contrato Privado de Compraventa celebrado el **once de septiembre de dos mil dos**, con *********, respecto de *********, **identificada como parcela número *******, **del ejido de Panchimalco, Morelos.**

Documental privada a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, al no haber sido objetado por cuanto a su autenticidad; contrario a ello, la demandada *********, no compareció a contestar la demanda entablada en su contra.

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

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



PODER JUDICIAL

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

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

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

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

Público. SÉPTIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO."

De igual forma, la Legitimación pasiva de los Codemandados *******y*******, 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 *******y*******, son los que en caso de resultar procedente la acción de prescripción, deberán cumplir con las pretenciones reclamadas por el actor en los números **1, 2 y 1 a foja dos** del escrito inicial de demanda, y en esas condiciones se convierten en las personas frente a las cuales se debe de ejercitar también la acción de Prescripción.

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

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

"1.- LA FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO.

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



PODER JUDICIAL

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

que no menciona la causa generadora de su posesión”.

La falta de acción, no constituye propiamente una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, ya sea para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que la parte actora carece de acción, no entra en esa división. La falta de acción no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercido, cuyo efecto jurídico, solamente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.

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

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

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

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

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

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

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

V. MARCO JURÍDICO APLICABLE.- Al respecto tenemos que la parte actora ***** , ejercita contra la demandada ***** , *****y ***** , la acción de prescripción positiva respecto del bien inmueble identificado como: **una fracción de predio identificada como parcela número ***** , perteneciente al**



PODER JUDICIAL

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

*****, inscrito en el ***** , bajo el Folio Electrónico
Inmobiliario *****.

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

"Artículo 965.- NOCION DE POSESION.

Posesión de una cosa es un poderío de hecho en virtud del cual una persona la retiene y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia. La posesión surge como consecuencia de la constitución de un derecho o sin derecho alguno; en el primer caso se es poseedor de derecho, en el segundo, de hecho."

"Artículo 966.- POSESION ORIGINARIA DERIVADA.

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

"Artículo 972.- PRESUNCION DE PROPIEDAD POR POSESION

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

“Artículo 980.- POSESION DE BUENA MALA FE. Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Se entiende por título la causa generadora de la posesión.”.

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

“Artículo 982.- DERECHOS DEL POSEEDOR ORIGINARIO DE BUENA FE. El poseedor de buena fe que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio, tiene los derechos siguientes:
I.- El de hacer suyos los frutos percibidos, mientras su buena fe no es interrumpida;



PODER JUDICIAL

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

II.- El que se le abonen todos los gastos necesarios, lo mismo que los útiles, teniendo derecho a retener la cosa poseída hasta que se haga el pago;

III.- El de retirar las mejoras voluntarias si no se causa daño en la cosa mejorada o reparando el que se cause al retirarlas; y

IV.- El de que se le abonen los gastos hechos por él para la producción de los frutos naturales e industriales que no hace suyos por estar pendientes al tiempo de interrumpirse la posesión, teniendo derecho al interés legal o convencional sobre el importe de esos gastos desde el día en que los haya hecho. El poseedor de buena fe no responde del deterioro o pérdida de la cosa poseída, aunque haya ocurrido por hecho propio, pero sí responde de la utilidad que el mismo haya obtenido de la pérdida o deterioro.”.

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

“Artículo 992.- NOCION DE POSESION PACIFICA. Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia. Si posteriormente a la adquisición el poseedor recurre a la violencia para mantenerse en el uso o goce de la cosa, no se considerará viciada dicha posesión.”.

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

citados, y se reputará continua, a pesar de la discontinuidad material de los hechos posesorios, si no se han empleado los medios de interrupción que establece la Ley.

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

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

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

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

“Artículo 1223.- NOCION DE LA PRESCRIPCION. Prescripción es un medio de adquirir bienes o derechos, o de perder estos últimos, así como de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.”.

“Artículo 1224.- CLASES DE PRESCRIPCION. Se llama prescripción positiva o usucapión la forma de adquirir bienes o derechos mediante la



PODER JUDICIAL

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

posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real, ejercida en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la Ley. Tratándose de derechos reales de garantía, no se podrán adquirir por prescripción. Se llama prescripción negativa la forma de liberarse de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, o de perder derechos reales por no ejercitarse, dentro del plazo que la Ley fije en cada caso o por disposiciones generales. “.

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

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

“Artículo 1237.- REQUISITOS PARA LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA. La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser:
I.- En concepto de dueño, si se trata de adquirir bienes, o en concepto de titular de un derecho real, si se trata de adquirir este derecho;
II.- Pacífica;
III.- Continua;
IV.- Pública; y
V.- Cierta. “.

“Artículo 1238.- PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES. Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con

los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen:

I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública;

II.- En cinco años, cuando los inmuebles o derechos reales hayan sido objeto de una inscripción;

III. En diez años, cuando se posean de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario o de titular del derecho y se ejerce en forma pacífica, continua, pública y de manera cierta; y

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

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

Ahora bien, de conformidad con el numeral **1224** de la Ley Sustantiva Civil de la Materia, solo los poseedores originarios podrán adquirir los bienes o derechos por prescripción positiva; en este sentido tenemos que el ordinal **975** del citado cuerpo legislativo manifiesta que la



PODER JUDICIAL

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

posesión originaria se presume, salvo prueba en contrario que rinda el opositor, el poseedor actual que pruebe haber poseído en tiempo anterior, tiene a su favor la presunción de haber poseído en el intermedio.

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

- a) **En concepto de dueño o de titular de un derecho real.**
- b) **Ejercida en forma:**
 - 1. **Pacífica;**
 - 2. **Publica;**
 - 3. **Cierta;**
 - 4. **Continua;**
 - 5. **De Buena Fe;**
 - 6. **Por el tiempo que fije la ley.**

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

Así en el caso en estudio, la parte actora *********, refiere haber adquirido el **once de septiembre de dos mil dos**, el inmueble identificado como: **una fracción de predio identificada como parcela número *******, perteneciente al *********, inscrito en el *********, bajo el Folio Electrónico Inmobiliario *********, lo anterior, mediante Contrato Privado de Compraventa celebrado con la entonces legítima propietaria del precitado bien inmueble *********.

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

Asimismo, el Contrato Privado de Compraventa que nos ocupa, se corrobora con la **Testimonial** a cargo de ******* y *******, desahogada el **dos de septiembre de dos mil veintiuno**, de la que se advierte lo siguiente:

De la declaración de la testigo *********, se desprende que la misma declaró, en la parte que aquí interesa, *“...que conoce a ***** y a ******, que los conoce porque acompañaba a su papá a hacer trámites y ahí conoció a la señora *********, que conoce el bien inmueble identificado como parcela número ********* perteneciente al Ejido de ********* que la propietaria es *********, que su presentante adquirió una fracción del terreno antes mencionado, que éste le compro esa fracción la señora *********...”

Asimismo, la testigo *********, en la parte que aquí interesa, declaró lo siguiente: *“...que conoce a su presentante ***** y a ******, que los conoce



PODER JUDICIAL

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

*porque son del mismo pueblo, que conoce el bien inmueble identificado como parcela número *****perteneiente al Ejido de *****que la propietaria es ***** , que su presentante adquirió una fracción del terreno antes mencionado, que éste le compro esa fracción la señora ***** , que antes se la habían ofrecido a él pero no lo pudo comprar y pedro compro esa parte...”*

Testimonios anteriores a los que se les concede eficacia probatoria plena, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil vigente, toda vez que el medio convictivo en análisis se desahogó con todas las formalidades que la Ley en cita establece para tal efecto, aunado al hecho de que los atestes declararon uniformemente y su testimonio fue claro y preciso, coincidiendo sus declaraciones con lo narrado por el actor ***** , conocedores directamente de los hechos en virtud de que la primera de los atestes, acompañaba a su papá que es el señor ***** , a hacer trámites y ahí conoció a la señora ***** , y por cuanto al segundo de los testigos, porque son del mismo pueblo, por lo que son vecindados; por ende, crean la firme convicción en quien resuelve de ser verdad los hechos sobre los cuales declararon, siendo posible arribar a la certeza de que el accionante tiene la posesión del bien inmueble identificado como identificado como: **una fracción de predio identificada como parcela número ***** , pertenece al *******, en virtud de haber celebrado un Contrato Privado de Compraventa con la demandada ***** .

Por lo que valoradas las pruebas antes citadas de acuerdo a la lógica, la experiencia y la sana crítica, en términos de lo dispuesto en el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, resultan suficientes para probar la **causa generadora** por la cual la parte actora *********, se encuentra en posesión del inmueble identificado como: **una fracción de predio identificada como parcela número *******, **perteneciente al *******, inscrito en el *********, bajo el Folio Electrónico Inmobiliario *********, con una superficie de **1,395.95 metros cuadrados** y las siguientes medidas y colindancias:

"AL NORTE MIDE ***Y COLINDA
CON *****.**

AL SUR MIDE ***Y COLINDA
CON *****.**

AL ESTE MIDE ***Y COLINDA
CON *******

AL OESTE MIDE ***Y
COLINDA CON *******

Es decir, con dicho Acto Jurídico la parte actora demuestra la causa generadora de la posesión que detenta sobre el citado inmueble, o el concepto bajo el cual ostenta su posesión, pues se aprecia debidamente el origen de la posesión o el justo título en virtud del cual le fue transmitida la misma.

A este respecto, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 48/2007-PS, que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena



PODER JUDICIAL

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

Época, Tomo XXIX, enero de 2009, página 110, determinó que por justo título no se entiende un escrito, sino un acto jurídico que por su naturaleza es traslativo de la propiedad (o del derecho real que se trata de prescribir) y al que sólo le ha faltado para haber transmitido al adquirente la propiedad (o el derecho real), el proceder del verdadero propietario; por lo que, el Contrato Privado de Compraventa es suficiente para establecer la existencia de un justo título, en virtud de que dicho acto, aunque imperfecto puede considerarse válido para justificar la transmisión del dominio, lo que significa que quien hace valer la usucapión, únicamente está obligado a demostrar el justo título con el que entró a poseer.

Por su parte los demandados ***** , ***** ,
Y ***** , no ofrecieron probanza alguna que desvirtuara la acción ejercitada por la parte actora.

Ahora bien, no basta con que la parte actora demuestre tener un título traslativo de dominio que le permita ostentarse como propietario o poseedor del bien que pretende usucapir, sino además debe demostrar la detentación física del inmueble, con los demás requisitos establecidos por la ley; es decir, la detentación del inmueble de manera pacífica, continua, pública, cierta, de buena fe y por más de cinco años.

En este orden de ideas, la parte actora ***** ,
aduce que tomó posesión del **una fracción de predio identificada como parcela número ***** , perteneciente al *******, a partir de la compra a la vendedora ***** , a través del Contrato Privado de

Compraventa que celebraron el **once de septiembre de dos mil dos**, y desde entonces a la fecha ha tenido la posesión en forma ininterrumpida, pública, pacífica, continúa y de buena fe.

A este respecto, es preciso mencionar que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha establecido diversos criterios en el sentido de que para que opere la Prescripción Adquisitiva, **se requieren de diversos medios de prueba para que la parte actora demuestre los atributos de la posesión**, Afirma lo anterior, ya que la prescripción adquisitiva, también conocida como prescripción positiva o usucapión, es una forma de adquirir el derecho real de propiedad.

Así, en el caso de nuestra Entidad Federativa, para poder adquirir un bien inmueble a través de este medio, se debe atender a lo previsto en el artículo **661** del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, el cual señala que la persona que hubiese poseído un bien inmueble por el tiempo y con las condiciones exigidas por el Código Civil, (las cuales ya quedaron precisadas con antelación), puede promover juicio contra el propietario del bien o quien aparezca como tal en el Registro Público, para que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido la propiedad.

Por lo anterior, para la constatación por parte del juzgador de que los atributos que prevén los numerales del Código Civil que ya fueron transcritos en el Considerando que antecede, fueron colmados por la parte actora, no basta que el actor haya acreditado la existencia del Contrato Privado de Compraventa celebrado con *********, pues con ello, sólo se acredita, en su caso, la



PODER JUDICIAL

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

causa generadora de la posesión a título de dueño por parte de la actora, pero no así para acreditar los atributos que prevé el Código de referencia, ya que para lograr la constatación requerida y que el juzgador cuente con los medios suficientes para corroborar tal acreditamiento, es necesario que la parte actora aporte las pruebas que resulten idóneas para ese propósito; lo que en el caso así sucedió; toda vez que la parte actora ofreció la **Testimonial** a cargo de ***** y *****, quienes al dar contestación a las preguntas formuladas, en la parte que aquí interesa, refirieron, en el caso del **primer ateste**, lo siguiente: “...que *****, tiene la posesión de **una fracción de predio identificada como Parcela número *******, perteneciente al *****, que la posesión la tiene desde el once de septiembre del dos mil dos, que su posesión ha sido de forma pública, pacífica, continua, cierta, de buena fe, en carácter de dueño, que los actos de dominio que ha realizado *****, en el bien inmueble materia de este juicio consisten en que tiene un negocio ahí, construyo mamposteo, construyo dos oficinas y un lavado.”.

Por cuanto al segundo de los atestes *****, refirió sustancialmente lo siguiente: “...que *****, tiene la posesión de **una fracción de predio identificada como Parcela número *******, perteneciente al *****, que la posesión la tiene desde el dos mil dos cuando lo compro, enseguida lo ocupo, que su posesión ha sido de forma pública, pacífica, continua, cierta, de buena fe, en carácter de dueño, que los actos de dominio que ha realizado *****, consisten en que lo delimito, tiene su negocio, unas oficinas y paga luz y agua ...”.

Testimonios anteriores a los que se les concede eficacia probatoria plena, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil vigente, toda vez que el medio convictivo en análisis se desahogó con todas las formalidades que la Ley en cita establece para tal efecto, aunado al hecho de que los atestes declararon uniformemente y su testimonio fue claro y preciso, coincidiendo sus declaraciones con lo narrado por el actor *********, conocedores directamente de los hechos en virtud de haberlos percibido con sus sentidos, y no por referencia de otras personas, por ende, crean la firme convicción en quien resuelve de ser verdad los hechos sobre los cuales declararon, siendo posible arribar a la certeza de que el accionante tiene la posesión del bien inmueble identificado como: **una fracción de predio identificada como parcela número *******, **perteneciente al *******, desde el once de septiembre del dos mil dos, que lo adquirió mediante el Contrato Privado de Compraventa que celebró con *********, el **once de septiembre de dos mil dos**, que su posesión ha sido de **forma pacífica, pública, continua, cierta, de buena fe y a título de dueño**, señalando las circunstancias por las que les constan los hechos, sobre los cuales depusieron, y sus testimonios se encuentran robustecidos con las pruebas valoradas en líneas anteriores.

Teniendo sustento a lo anterior, los criterios jurisprudenciales emitidos en la Novena Época, con registros 199538, 195927 y 164440, e instancia de los Tribunales Colegiados de Circuito, los cuales indican:

“PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDÓNEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESIÓN. *La prueba testimonial es idónea para acreditar no*



PODER JUDICIAL

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

sólo el origen de la posesión sino también la calidad apta para prescribir.”

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, EL REQUISITO DE PUBLICIDAD EN LA POSESIÓN QUE REQUIEREN LAS FRACCIONES I Y III DEL ARTÍCULO 1152 DEL CÓDIGO CIVIL PARA LA, SE PRUEBA CON LA TESTIMONIAL Y NO EN BASE A PRESUNCIONES. El requisito de publicidad en la posesión que para la prescripción adquisitiva establece el artículo 1152, fracciones I y III, del Código Civil, no se demuestra a base de presunciones, dado que sólo mediante los sentidos puede percibirse la forma en que se ha poseído un bien, por lo que la prueba adecuada es la testimonial, porque son los testigos quienes pueden declarar cómo han percibido el desarrollo de esa situación concreta a lo largo del tiempo.”

“PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN. Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.”

Por otra parte, obra la **Inspección Judicial** practicada en el inmueble identificado como: **una fracción de predio identificada como parcela número *******, perteneciente al *********, el veinticinco de

agosto de dos mil veintiuno, en la cual, la Actuaría que la practicó, hizo constar que se constituyó en el citado inmueble, observando que dicho predio, se encuentra delimitado por el lado de la carretera Jojutla-Galeana, con malla ciclónica, y portón de acceso amarillo con malla, del lado poniente con malla ciclónica sin pintar; al norte con barda de block sin pintar y colinda con lote, al oriente con malla ciclónica y colinda con estacionamiento propiedad particular, que es un predio dedicado a la consigna de vehículos, el cual en su interior hay diversidad de carros y modelos, cuenta con un cuarto pequeño de dos pisos, color amarillo y otra construcción de una planta también color amarillo con techado y un techado en la parte del fondo, que la parcela consta de un local comercial de venta de comida limitando con la carreta libramiento a casa blanca y finaliza hasta un local de estacionamiento y diversos locales comerciales.

A dicha probanza se le concede valor probatorio en término de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, al haberse practicado con las formalidades de ley, y por una funcionaria que cuenta con fe pública, misma que hizo constar lo que observó por medio de sus sentidos; por ello es eficaz para acreditar que el actor ha realizado actos de dominio en el inmueble materia de la presente controversia.

Así pues, de las pruebas valoradas con antelación, se colige que el actor *********, se encuentra en posesión del inmueble objeto de la presente controversia desde el día **once de septiembre de dos mil dos**, por lo que han transcurrido más de cinco años de la posesión y por lo tanto se cumple con el requisito consistente en la posesión de **forma pacífica, pública, continua, cierta, de buena fe**



PODER JUDICIAL

y a título de dueño por más de cinco años, lo que es indispensable para poder adquirir la propiedad por *usucapión* de un bien inmueble.

De igual forma, el actor ofreció las siguientes

Documentales:

Boleta de inscripción expedida por el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, al mismo se le niega valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, toda vez que dicha documental fue exhibida en copia simple y resulta ilegible; por lo tanto, no se tiene la certeza de su contenido.

Documental consistente en el **Título de Propiedad** celebrado por el Organismo Público Descentralizado del Gobierno Federal y *********, de **cuatro de febrero de dos mil dos** y Boleta de inscripción expedida por el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, de fecha nueve de abril de dos mil dos, a los mismos se les niega valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, toda vez que además de haberse exhibido en copia simple, dichas documentales no son las idóneas para acreditar los elementos que se requieren para la procedencia de la acción de **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** o **USUCAPION** que hace valer el actor, ni tampoco se requiere acreditar el antecedente de propiedad respecto al vendedor, en este caso de *********.

Por lo tanto y una vez concatenados los medios de prueba descritos con anterioridad, los cuales fueron valorados tanto en lo individual como en su conjunto por este Órgano Jurisdiccional, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado, es que se llega a la convicción de que ha operado la pretensión de prescripción positiva a favor de *********, respecto del inmueble identificado como: **una fracción de predio identificada como parcela número *******, perteneciente al *********, inscrito en el *********, bajo el Folio Electrónico Inmobiliario ********* a nombre de *********.

En consecuencia, se declara que *********, se ha convertido en propietario por Prescripción Positiva del predio identificado como: **una fracción de predio identificada como parcela número *******, perteneciente al *********, inscrito en el *********, bajo el Folio Electrónico Inmobiliario *********, con una superficie de ******* metros cuadrados** y las siguientes medidas y colindancias:

"AL NORTE MIDE ***Y COLINDA
CON *******

AL SUR MIDE ***Y COLINDA
CON *******

AL ESTE MIDE ***Y COLINDA
CON *******

AL OESTE MIDE ***Y
COLINDA CON *******

**PODER JUDICIAL**

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

VI.- En ese tenor, ante la procedencia de la acción, previo los trámites administrativos que el actor *****, realice por cuanto a la subdivisión del predio, se ordena la **cancelación** en el *****, de la inscripción que aparece en esa dependencia a nombre de *****, **única y exclusivamente** sobre **la fracción** del predio antes detallado e inscribirlo a nombre del actor *****, sirviéndole de título de propiedad la presente Sentencia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **1243** del Código Civil en vigor en el Estado de Morelos.

VII.- De igual forma, se ordena a la *****, *****, la inscripción en dicha Dependencia, de la presente sentencia, en la Cuenta Catastral correspondiente, a fin que el actor *****, aparezca como nuevo titular del derecho de propiedad del bien inmueble detallado en el Considerando **V** del presente fallo.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo dispuesto por los artículos **104, 105, 106, 504, 505, 506, 661** y demás aplicables del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse y se;

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, **es competente** para conocer y resolver el presente juicio y **la vía elegida es procedente**, atenta a las

consideraciones vertidas en los Considerandos **I y II** de este fallo.

SEGUNDO.- El actor *********, probó la acción de prescripción positiva que hizo valer, y los demandados ********* y la *********, no contestaron la demanda entablada en su contra, siguiéndose el juicio en su rebeldía; mientras que el *********, no acreditó sus defensas y excepciones.

TERCERO.- Se declara que ********* se ha convertido en propietario por Prescripción Positiva del inmueble identificado como: **una fracción de predio identificada como parcela número *******, perteneciente al *********, inscrito en el *********, bajo el Folio Electrónico Inmobiliario ********* a nombre de *********, con la superficie, medidas y colindancias, que ya quedaron descritos el Considerando **V** de esta Resolución.

CUARTO.- Ante la procedencia de la acción, previo los trámites administrativos que el actor *********, realice por cuanto a la subdivisión del predio, se ordena la **cancelación** en el *********, de la inscripción que aparece en esa dependencia a nombre de *********, **única y exclusivamente** sobre **la fracción** del predio detallado en el Considerando **V** e inscribirlo a nombre del actor *********, sirviéndole de título de propiedad la presente Sentencia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **1243** del Código Civil en vigor en el Estado de Morelos.

QUINTO.- Se ordena a la *********, *********, la inscripción en dicha Dependencia, de la presente



PODER JUDICIAL

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

sentencia, en la Cuenta Catastral correspondiente, a fin que el actor *********, aparezca como nuevo titular del derecho de propiedad del bien inmueble detallado en el Considerando **V** del presente fallo.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió y firma en definitiva la **M. en D. GEORGINA IVONNE MORALES TORRES**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, ante la Primera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **ERICKA MEJIA DOMINGUEZ**. Con quien actúa y da fe.

Las firmas que calzan la presente hoja corresponden a la resolución definitiva pronunciada en el expediente número **64/2021-1**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** promovido por *********, contra *********, *******Y LA *******. -
CONSTE.-