



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

EXPEDIENTE: 163/2021-1
ACTOR: HÉCTOR MANUEL JUÁREZ GUADARRAMA
DEMANDADA: VICENTE JUAREZ BARRIOS y/otro.
PRIMERA SECRETARÍA.
SENTENCIA DEFINITIVA

**Zacatepec de Hidalgo, Morelos a diecinueve de
enero de dos mil veintiuno.**

V I S T O S para resolver en **definitiva** los autos
del expediente número **163/2021-1** del Índice de la
Primera Secretaría de este Juzgado, relativo al juicio
ORDINARIO CIVIL sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA**
promovido por *********, por su propio derecho, contra
********* y el *********; y,

R E S U L T A N D O:

1. Presentación de la demanda. Mediante escrito
presentado el **treinta de junio de dos mil veintiuno**,
ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados
Civiles del Cuarto Distrito Judicial del Estado de
Morelos, que por turno correspondió conocer a este
Juzgado, compareció ********* promoviendo en la vía
ORDINARIA CIVIL la acción de **PRESCRIPCIÓN
POSITIVA** en contra de ********* y *********, de quienes
demandó las siguientes pretensiones:

“1.- Del C. *****, demando **LA
PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN POSITIVA**,
*de una fracción de terreno identificada como ,
mismo inmueble que se encuentra ubicado
físicamente en ******, **INSCRITO EN EL
*******, **bajo el Folio electrónico Inmobiliario
*******, con una superficie total de dicho
inmueble de ********* metros cuadrados cuyas
medidas y colindancias totales son las siguientes:
NORESTE: *********mts., y colinda con *********,
SURESTE: *********mts., y colinda con *********,

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

SUROESTE: *****metros y colinda con
*****, **NOROESTE:** *****mts., y colinda
con *****; con una superficie total de dicha
fracción del inmueble de *****metros
cuadrados, cuyas medidas y colindancias de dicha
fracción del inmueble son las siguientes:
NORESTE: *****mts., y colinda con *****,
SURESTE: *****mts., y colinda con *****,
SUROESTE: *****metros y colinda con
*****, **NOROESTE:** *****mts., y colinda
con *****.

2.- Del C. *****, demando la cancelación
de la inscripción de una fracción del inmueble
identificado como *****, mismo inmueble que
se encuentra ubicado físicamente en *****,
Morelos, *****, **bajo el folio electrónico
inmobiliario *******, con una superficie total
dicha fracción del inmueble de *****metros
cuadrados, cuyas medidas y colindancias de dicha
fracción del inmueble son las siguientes:
NORESTE: *****mts., y colinda con *****,
SURESTE: *****mts., y colinda con *****,
SUROESTE: *****metros y colinda con
*****, **NOROESTE:** *****mts., y colinda
con *****.

3.- Del C. *****, demando la inscripción
de la sentencia definitiva ejecutoriada, por la que
se me declare propietaria **de la citada fracción del
inmueble mencionada en la prestación 1 y 2 a
favor de la suscrita (sic) C. ******* cuyas
medidas y colindancias de la fracción de dicho
inmueble son las siguientes: **NORESTE:**
*****mts., y colinda con *****; **SURESTE:**
*****mts., y colinda con *****; **SUROESTE:**
*****metros y colinda con *****;
NOROESTE: *****mts., y colinda con
*****, con una superficie total de dicha fracción
de *****metros cuadrados.”



“2021, Año de la Independencia”

EXPEDIENTE: 163/2021-1
ACTOR: HÉCTOR MANUEL JUÁREZ GUADARRAMA
DEMANDADA: VICENTE JUAREZ BARRIOS y/otro.
PRIMERA SECRETARÍA.
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

3. Radicación del juicio. Por acuerdo de **uno de julio de dos mil veintiuno**, se admitió a trámite la demanda en la **Vía Ordinaria Civil**, ordenando correr traslado y emplazar a *******e *******, 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 efectos a través del Boletín Judicial que edita este Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

4. Emplazamiento. El **cinco de agosto de dos mil veintiuno**, previo citatorio, se emplazó al demandado *********.

6.- Emplazamiento al codemandado. Con fecha **veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno**, fue emplazado mediante exhorto que fue diligenciado por la Actuaría adscrita al Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, el codemandado *********.

7.- Declaración de rebeldía del demandado. Mediante auto de **veintitrés de agosto de dos mil veintiuno**, previa certificación correspondiente, se declaró la rebeldía en que incurrió el demandado *********, teniéndose por perdido el derecho que tuvo para contestar la demanda entablada en su contra.

8.- Contestación de la demanda por el codemandado. Por acuerdo de **quince de octubre de dos mil veintiuno**, se tuvo al codemandado ********* dando contestación en tiempo y forma a la demanda entablada en su contra, oponiendo las defensas y excepciones que consideró aplicables, y con dicho escrito de contestación se le dio vista a la parte actora por el plazo de tres días, y toda vez que quedó fijada la litis se señaló fecha para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración.

9. Audiencia de Conciliación y Depuración. El **nueve de noviembre de dos mil veintiuno**, se desahogó la audiencia de Conciliación y Depuración, en la que no compareció el actor *********, ni persona alguna que lo represente, no obstante de encontrarse legalmente notificado; de igual manera, tampoco comparecieron los demandados *********, y el *********, ni persona alguna que los represente, no obstante de encontrarse legalmente 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 comunes para las partes.

10. Admisión de pruebas. Por auto de fecha **diecisiete de noviembre de dos mil veintiuno**, se admitieron las probanzas ofrecidas por la actora consistentes en la **PRUEBA DOCUMENTAL**, señalada en el número 1) de su escrito registrado con el número de cuenta 5311, la **CONFESIONAL** a cargo de *********, la **TESTIMONIAL** a cargo de *******y *******, la **INSPECCIÓN JUDICIAL** marcada con el



“2021, Año de la Independencia”

EXPEDIENTE: 163/2021-1
ACTOR: HÉCTOR MANUEL JUÁREZ GUADARRAMA
DEMANDADA: VICENTE JUAREZ BARRIOS y/otro.
PRIMERA SECRETARÍA.
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

número 5); la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA** y la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, señalándose fecha para la audiencia de Pruebas y Alegatos.

11. Inspección Judicial. El **tres de diciembre de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la **INSPECCIÓN JUDICIAL** en domicilio ubicado en *****desahogándose los puntos señalados por la parte actora en su escrito de ofrecimiento de pruebas registrado con el número de cuenta 5311.

12. Audiencia de Pruebas y Alegatos. El **doce de enero de dos mil veintidós**, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, a la que no compareció la parte actora *****, compareciendo su Abogado Patrono, Licenciado *****, tampoco comparecieron los demandados *****e *****; desahogándose la pruebas que se encontraban debidamente preparadas, continuando con la etapa de alegatos, los que fueron formulados por la parte actora, mientras que al demandado se le tuvo por perdido su derecho para tal efecto; así mismo, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual se pronuncia al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I. COMPETENCIA. En primer término se procede al estudio de la Competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración; ello en atención a lo dispuesto por el

artículo **18** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que señala:

“Demanda ante Órgano Competente.
Toda demandada debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley”

Ahora bien, para determinar la Competencia de este Juzgado para fallar el presente asunto, en primer plano se debe precisar lo dispuesto por el artículo **23** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice:

“Criterios para fijar la competencia. *La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio”*

Así, por lo que se refiere a la competencia por materia, atendiendo a lo dispuesto por el artículo **29** del Ordenamiento Legal antes invocado, que a la letra dice:

“Competencia por materia. *La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar”,*

Por lo que este juzgado resulta indefectiblemente competente, pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil.

Respecto a la competencia por razón de la **Cuantía**, al tratarse el presente Juicio de una pretensión real, no se actualiza el supuesto previsto en el artículo **31** del Código Procesal Civil, que establece las bases para fijar la competencia por razón de la cuantía.



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

EXPEDIENTE: 163/2021-1
ACTOR: HÉCTOR MANUEL JUÁREZ GUADARRAMA
DEMANDADA: VICENTE JUAREZ BARRIOS y/otro.
PRIMERA SECRETARÍA.
SENTENCIA DEFINITIVA

Por lo que respecta a la competencia por razón del **grado**, igualmente es competente para conocer este juzgado ya que el presente asunto se encuentra eminentemente en primera instancia,

De igual forma, tratándose de la competencia por razón del **territorio**, se debe tomar en cuenta lo preceptuado por el artículo **34** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice:

“Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio:

...III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles...”

Con base al anterior dispositivo legal, tenemos que este juzgado resulta competente para conocer y fallar el presente asunto, ello atendiendo a que el bien inmueble objeto de la acción de usucapión, se encuentra dentro del territorio donde este juzgado ejerce su jurisdicción, pues se encuentra ubicado en *****, Morelos.

II. VÍA. Una vez analizadas las constancias procesales, se determina que la vía elegida es la correcta, pues el artículo **661** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que los Juicios declarativos de propiedad, como lo es la prescripción positiva, se tramitarán en la vía ordinaria, dispositivo legal que dispone:

“ARTICULO 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.”

Por lo que la **VÍA ORDINARIA CIVIL** resulta la idónea para la tramitación del asunto que nos ocupa.

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 independiente de la Legitimación Ad Causam o de la acción, que será objeto del estudio en el apartado correspondiente de la presente sentencia, toda vez que la misma tiene que ver con los requisitos o elementos necesarios para la procedencia de la acción misma.

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

“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 de la actora, debe existir Legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se



“2021, Año de la Independencia”

EXPEDIENTE: 163/2021-1
ACTOR: HÉCTOR MANUEL JUÁREZ GUADARRAMA
DEMANDADA: VICENTE JUAREZ BARRIOS y/otro.
PRIMERA SECRETARÍA.
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.”

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

“ARTÍCULO 191.- Legitimación y substitución procesal. *Habrá Legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley...”*

Ahora bien, es necesario establecer la diferencia entre la Legitimación en el proceso y la Legitimación en la causa, pues la primera es un presupuesto procesal que se refiere a que la persona que ejerce el derecho, es capaz y tiene facultades para hacerlo valer, en nombre y representación del titular del mismo, cuya inexistencia impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio, mientras que la segunda, implica 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 activa *ad procesum* de la parte actora, quedó acreditada con la **Documental Privada** consistente en el **Contrato Privado de Compraventa** celebrado el día **veinte de mayo del año dos mil trece**, entre el vendedor ********* y el comprador *********, respecto a una fracción con una superficie de ********* metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:

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

NORESTE: *****metros, y colinda con *****
SURESTE: *****metros y colinda con *****
*****. **SUROESTE:** *****metros, y colinda con *****
*****. **NOROESTE:** *****metros y colinda con *****
*****, del inmueble ubicado en *****, fracción que forma parte del predio identificado como *****, , con una superficie total de *****inscrito en el ***** , bajo el Folio Electrónico Inmobiliario ***** , a nombre de *****.

Documental Privada que al no haber sido objetada por el demandado *****, se le concede eficacia probatoria plena, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, únicamente, por el momento, en lo que respecta a la legitimación de las partes.

Por cuanto a la legitimación pasiva de *****, se encuentra acreditada de conformidad con lo que dispone el numeral **661** de la Ley Procesal de la materia, al referir que el Juicio Declarativo de propiedad debe entablarse en contra de quien aparezca como propietario en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Estado, extremo que se encuentra acreditado en autos, con la Documental pública consistente en el Certificado de Libertad de Gravamen de fecha veinte de julio de dos mil veintiuno, expedido por *****, en la que aparece que el propietario del bien motivo de esta controversia es *****.

Así pues, siendo de explorado derecho que las documentales autorizadas por funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones y dentro del límite de su competencia hacen prueba plena y se consideran indubitables, a tal medio probatorio se le concede



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

EXPEDIENTE: 163/2021-1
ACTOR: HÉCTOR MANUEL JUÁREZ GUADARRAMA
DEMANDADA: VICENTE JUAREZ BARRIOS y/otro.
PRIMERA SECRETARÍA.
SENTENCIA DEFINITIVA

eficacia probatoria plena en términos de lo dispuesto por el artículo **437** en relación directa con el numeral **491** del Código Procesal Civil en vigor, pues con ella se acredita la legitimación pasiva de *****.

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 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 **(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.

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 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 EN LA CAUSA ASÍ COMO EN EL PROCESO.



“2021, Año de la Independencia”

EXPEDIENTE: 163/2021-1

ACTOR: HÉCTOR MANUEL JUÁREZ GUADARRAMA

DEMANDADA: VICENTE JUAREZ BARRIOS y/otro.

PRIMERA SECRETARÍA.

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

Toda vez que del escrito inicial de demanda se desprende que este ente registral no se encuentra en algún supuesto para ser demandado, menos aún, se acredita haber desplegado alguna acción de la cual emane responsabilidad alguna, pues como ha sido reiteradamente señalado nuestro objeto es dar publicidad a actos jurídicos formalizados o decretados por entes externos a este organismo.”.

Excepción que se considera improcedente ya que contrario a lo que manifiesta el demandado, se tuvo por reconocida su legitimación pasiva, toda vez que hay legitimación de parte, cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada; es decir la Legitimación pasiva subyace en el fondo, cuando existiendo la Legitimación activa en el proceso de una acción, se ejercita contra la persona que deba cumplirla, lo que acontece en el caso que nos ocupa, puesto que el *****, 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 al caso en que ese H. Órgano Jurisdiccional resuelva a favor del actor en el presente juicio, quien para la inscripción que llegare a corresponder, deberá ajustarse y satisfacer los requisitos y condiciones que la normatividad aplicable a este Instituto establezca, para la anotación que conforme al sentido de la resolución llegare a corresponder y que para el caso en que se emita fallo en favor de la parte actora, se deberá 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. Plano General Catastral vigente y
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 respecto tenemos que la parte actora ***** ejercita contra los demandados *****y el *****; la acción de prescripción positiva respecto de una fracción con una superficie de *****metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: **NORESTE:** *****metros, y colinda con *****. **SURESTE:** *****metros y colinda con *****. **SUROESTE:** *****metros, y colinda con *****. **NOROESTE:** *****metros y colinda con ***** , inscrito en el ***** , bajo el Folio Electrónico Inmobiliario *****.



“2021, Año de la Independencia”

EXPEDIENTE: 163/2021-1

ACTOR: HÉCTOR MANUEL JUÁREZ GUADARRAMA

DEMANDADA: VICENTE JUAREZ BARRIOS y/otro.

PRIMERA SECRETARÍA.

SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

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,

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

salvo prueba en contrario que rinda el opositor.”.

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

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

“Artículo 982.- DERECHOS DEL POSEEDOR ORIGINARIO DE BUENA FE. El poseedor de buena fe que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio, tiene los derechos siguientes:
I.- El de hacer suyos los frutos percibidos, mientras su buena fe no es interrumpida;
II.- El que se le abonen todos los gastos necesarios, lo mismo que los útiles, teniendo derecho a retener la cosa poseída hasta que se haga el pago;
III.- El de retirar las mejoras voluntarias si no se causa daño en la cosa mejorada o reparando el que se cause al retirarlas; y
IV.- El de que se le abonen los gastos hechos por él para la producción de los frutos naturales e industriales que no hace suyos por estar pendientes al tiempo de interrumpirse la posesión, teniendo derecho al interés legal o convencional sobre el importe de esos gastos desde el día en que los haya hecho. El poseedor de buena fe no responde del deterioro o pérdida de la cosa poseída, aunque haya ocurrido por hecho propio, pero sí responde de la utilidad que el mismo haya obtenido de la pérdida o deterioro.”.

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



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

EXPEDIENTE: 163/2021-1
ACTOR: HÉCTOR MANUEL JUÁREZ GUADARRAMA
DEMANDADA: VICENTE JUAREZ BARRIOS y/otro.
PRIMERA SECRETARÍA.
SENTENCIA DEFINITIVA

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

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

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

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

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

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

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

“Artículo 1224.- CLASES DE PRESCRIPCION. Se llama prescripción positiva o usucapión la forma de adquirir bienes o derechos mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real, ejercida en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la Ley. Tratándose de derechos reales de garantía, no se podrán adquirir por prescripción. Se llama prescripción negativa la forma de liberarse de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, o de perder derechos reales por no ejercitarse, dentro del plazo que la Ley fije en cada caso o por disposiciones generales. “.

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

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

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

- I.- En concepto de dueño, si se trata de adquirir bienes, o en concepto de titular de un derecho real, si se trata de adquirir este derecho;
- II.- Pacífica;
- III.- Continua;
- IV.- Pública; y
- V.- Cierta. “.

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



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

EXPEDIENTE: 163/2021-1
ACTOR: HÉCTOR MANUEL JUÁREZ GUADARRAMA
DEMANDADA: VICENTE JUAREZ BARRIOS y/otro.
PRIMERA SECRETARÍA.
SENTENCIA DEFINITIVA

mencionados y los que a continuación se establecen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



“2021, Año de la Independencia”

EXPEDIENTE: 163/2021-1
ACTOR: HÉCTOR MANUEL JUÁREZ GUADARRAMA
DEMANDADA: VICENTE JUAREZ BARRIOS y/otro.
PRIMERA SECRETARÍA.
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

Así en el caso en estudio, la parte actora *********, refiere haber adquirido el **veinte de mayo de dos mil trece**, una fracción con una superficie de ********* metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: **NORESTE:** ********* metros, y colinda con ********* **SURESTE:** ********* metros y colinda con *********. **SUROESTE:** ********* metros, y colinda con *********. **NOROESTE:** ********* metros y colinda con *********, del inmueble ubicado en *********, fracción que forma parte del predio identificado como *********, con una superficie total de ********* inscrito en el *********, bajo el Folio Electrónico Inmobiliario *********.

Bajo este contexto, tenemos que el actor *********, funda la causa generadora de su posesión, en el título por virtud del cual entró en posesión del bien inmueble que refiere, consistente en un Contrato Privado de Compraventa de **veinte de mayo de dos mil trece**, celebrado con *********; documental a la cual se le concede valor probatorio e términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, al no haber sido objetada por la contraria, por ello se considera auténtica y es apta para acreditar el título por virtud del cual el actor entró en posesión del inmueble de que se trata.

Asimismo, la existencia del Contrato Privado de Compraventa se robustece con la **Confesión ficta** del demandado *********, quien en la audiencia de **doce de**

enero de dos mil veintidós, en la parte que aquí interesa reconoció fictamente lo siguiente:

*“...Que celebró con su articulante contrato privado de compraventa de fecha veinte de mayo de dos mil trece, por la venta que realizó de la fracción del inmueble identificado como *****, Mismo inmueble que se encuentra ubicado en *****, *****...”*

A dicha confesional se le otorga valor probatorio, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Familiar en vigor en el Estado, toda vez que la misma beneficia los intereses de la parte actora, en virtud de que el absolvente aceptó los hechos que pretendía acreditar el oferente de la prueba; en específico la existencia del Contrato Privado de Compraventa celebrado el **veinte de mayo de dos mil trece**, respecto de la fracción del predio ubicado en *****.

Además la **Confesional** se encuentra corroborada con la **Testimonial** a cargo de ***** y ***** , desahogada el **doce de enero de dos mil veintidós**, de la que se advierte, en la parte que aquí interesa, que ambas testigos de manera uniforme declararon que: *“...conocen a *****, porque son vecinos, que *****, ha tenido la posesión de una fracción del inmueble identificado como *****, ubicado en *****, porque el señor *****, se la vendió, que la fracción del inmueble que le vendió es de *****metros, que la compraventa fue el veinte de mayo de dos mil trece, que esto lo saben porque ellas fueron testigos del Contrato de Compraventa que celebraron...”*



“2021, Año de la Independencia”

EXPEDIENTE: 163/2021-1
ACTOR: HÉCTOR MANUEL JUÁREZ GUADARRAMA
DEMANDADA: VICENTE JUAREZ BARRIOS y/otro.
PRIMERA SECRETARÍA.
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

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 de una fracción del bien inmueble ubicado en *********, en virtud de haber celebrado un Contrato Privado de Compraventa con el demandado *********.

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 de una fracción del inmueble ubicado en *********, Morelos, que se encuentra inscrito en el *********, bajo el Folio Electrónico Inmobiliario *********, fracción que tiene una superficie de ********* metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:

-NORESTE: *****metros, y
colinda con *****.

-SURESTE: *****metros y
colinda con *****.

-SUROESTE: *****metros, y
colinda con *****.

-NOROESTE: *****metros 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 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.



“2021, Año de la Independencia”

EXPEDIENTE: 163/2021-1
ACTOR: HÉCTOR MANUEL JUÁREZ GUADARRAMA
DEMANDADA: VICENTE JUAREZ BARRIOS y/otro.
PRIMERA SECRETARÍA.
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

Por su parte el demandado *****no ofreció 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 con fecha **veinte de mayo de dos mil trece**, tomó posesión de la fracción con una superficie de *****metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: **NORESTE:** *****metros, y colinda con *******SURESTE:** *****metros y colinda con *******SUROESTE:** *****metros, y colinda con *******NOROESTE:** *****metros y colinda con *****del inmueble ubicado en *****, fracción que forma parte del predio identificado como *****, con una superficie total de *****inscrito en el *****bajo el Folio Electrónico Inmobiliario *****, a partir de la compra al vendedor *****a través del Contrato Privado de Compraventa que celebró con este último, y desde entonces a la fecha ha tenido lla 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 demandado haya sido declarado confeso en la audiencia de **doce de enero de dos mil veintidós** y que el actor haya acreditado la existencia del Contrato Privado de Compraventa celebrado con *********, pues con ello, sólo se acredita, en su caso, la causa generadora de la posesión a título de dueño por parte del actor, pero no así para acreditar los atributos que prevé el Código de referencia, ya que



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

EXPEDIENTE: 163/2021-1
ACTOR: HÉCTOR MANUEL JUÁREZ GUADARRAMA
DEMANDADA: VICENTE JUAREZ BARRIOS y/otro.
PRIMERA SECRETARÍA.
SENTENCIA DEFINITIVA

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 *******, desahogada el **doce de enero de dos mil veintidós**, de la que se advierte, en la parte que aquí interesa, que ambas testigos de manera uniforme declararon que: *“...que el señor ***** ha tenido la posesión de la fracción que le vendió el señor ***** de buena fe, de manera continua, ininterrumpida, que nadie jamás lo ha molestado, no ha sido perturbado de dicha posesión, y que todo esto lo saben, porque son vecinos y además porque fueron testigos de la compraventa.”*

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 de una fracción que tiene

una superficie de *****metros cuadrados, del inmueble ubicado en *****, desde hace más de cinco años, que lo adquirió mediante el Contrato Privado de Compraventa que celebró con *****, el **veinte de mayo de dos mil trece**, 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 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



“2021, Año de la Independencia”

EXPEDIENTE: 163/2021-1

ACTOR: HÉCTOR MANUEL JUÁREZ GUADARRAMA

DEMANDADA: VICENTE JUAREZ BARRIOS y/otro.

PRIMERA SECRETARÍA.

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

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.”

Así pues, toda vez que el actor *********, se encuentra en posesión del inmueble objeto de la presente controversia desde el día **veinte de mayo de dos mil trece**, se colige 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, publica, continua, cierta, de buena fe 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.

Sin que pase desapercibido, que si bien la prueba testimonial valorada, a pesar de que goza de mayor idoneidad para aportar elementos de convicción sobre la posesión, ello no lleva al extremo de tomar esa prueba como exigencia absoluta, porque al existir pluralidad de probanzas allegadas al juicio, sometidas a una apreciación valorativa consistente y exhaustiva, pueda generar en esta Juzgadora la convicción plena de la posesión con las características exigidas, pero sobre todo de la existencia del inmueble materia del juicio, así como quien es la persona que ostenta su posesión, lo que se demuestra con el medio de prueba ofertado por la parte actora, consistente en la

INSPECCION JUDICIAL practicada por la actuario adscrita a este Juzgado el **tres de diciembre de dos mil veintiuno**, en la que dio fe de los siguientes puntos:

“1.- Que se constituya en el inmueble identificado como **, *****.***

*R= La suscrita hago constar que me encuentro constituida en el inmueble identificado como *****, que se localiza en ***** ...”*

2.- Que se cerciore si la fracción que pretende prescribir la parte actora se encuentra inmersa dentro del inmueble descrito en el punto anterior.

*R= “Por lo que cerciorada de encontrarme en el domicilio antes descrito, la suscrita hago constar que ingreso al inmueble en el cual de acuerdo al dicho de la persona que me atiende, me señala un inmueble que es ocupado por el C. *****, junto con su familia, quienes por cuestiones de trabajo y compromisos personales por el momento no se encuentran por lo que le solicitaron apoyo para permitirme el ingreso al inmueble, siendo la persona que me atiende mamá de la buscada. Se dice mamá del buscado, quien me señala un inmueble en su interior que de acuerdo al dicho de la persona que me atiende mide *****metros cuadrados siendo esta una construcción de un nivel pintado en su exterior de color verde de material de block de concreto y puertas de herrería de color negro con un patio amplio y que se ubica en un costado un inmueble que es propietaria *****, así como con una servidumbre de paso que permite el ingreso del inmueble.*

3.- Una vez que se constituya en el inmueble antes citado procederá a investigar con los vecinos de los cuatro puntos cardinales el nombre de la persona que habita dicho inmueble, así como el tiempo aproximado que lo habita o tiene en posesión.

*R= ahora bien; procedo a preguntar con los vecinos constituyéndome frente de un inmueble identificado con el número *****, siendo atendido por una persona del sexo femenino de nombre *****quien se identifica con credencial de elector *****Expedida por el Instituto Nacional Electoral, quien manifiesta que la persona de nombre *****, habita en el inmueble identificada (sic) co (sic) el número 102 ciento dos y que habita con su familia, que es hermano de *****que desde que ella nació*



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

EXPEDIENTE: 163/2021-1
ACTOR: HÉCTOR MANUEL JUÁREZ GUADARRAMA
DEMANDADA: VICENTE JUAREZ BARRIOS y/otro.
PRIMERA SECRETARÍA.
SENTENCIA DEFINITIVA

es decir, veinte años aproximadamente que se dio cuenta habitan en el domicilio y que es amiga de su mamá que la conocen desde que llegaron a vivir al domicilio por lo que la conocen y es su vecina; asimismo me constituyo diverso inmueble identificado con el número 182 ciento ochenta y dos, siendo atendida por una persona del sexo masculino de nombre *****y que se identifica con credencial para votar con clave de elector RMDZAL56012317H100 expedida por el Instituto Nacional Electoral, por lo que al preguntarle por se dice si sabe respecto de que el C. ***** es propietario se dice es habitante del inmueble identificado con el número 102 ciento dos y desde hace cuánto tiempo, me manifiesta que sabe que el C. ***** es habitante del domicilio identificado como ciento dos y que habita desde hace más de veinte años aproximadamente que vive con su familia y sus hermanos ahí en el terreno tiene su casa y es su vecino, respecto del inmueble colindante el mismo se encuentra en obra negra y con servidumbre de paso.

4.- Con que calles colinda el predio identificado como *** , mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *****.**

R= Tocante al punto IV.- la suscrita al consultar aplicación de GPS y al caminar hacia las calles entre las que se ubica el inmueble se observa que colinda con calles se dice se ubica entre *****

5.- que diga si las colindancias de la fracción que pretende prescribir la parte actora, son las que menciona en el documento base de la acción y su escrito inicial de demanda.

R= finalmente respecto al punto V.- la suscrita hago constar que el inmueble colinda con servidumbre de paso que permite el ingreso a diverso inmueble ubicado al interior del domicilio; así como ***** , y que respecto del noroeste el inmueble tiene su acceso por calle insurgentes y que en el domicilio soy atendida por una persona del sexo femenino, de complexión robusta de aproximadamente cuarenta y cinco años de edad, tez morena, cabello chino y castaño, de un metro cincuenta centímetros de estatura aproximadamente, quien me refiere únicamente que habita la familia “Juárez”, sin mencionar más; por lo

anterior una vez desahogada la presente diligencia se da por concluida firmando al calce y margen los que en ella intervinieron y así quisieron hacerlo dando cuenta a la titular de los autos.- conste.- doy fe.-”.

Prueba de inspección que concatenada con las anteriores probanzas y de acuerdo con las leyes de la lógica, la experiencia y la sana crítica se le concede valor probatorio pleno en términos de 490 de la Ley Adjetiva Civil en relación directa con el artículo 395 del citado código, y con la cual se acredita la identidad de dicho inmueble materia de prescripción, además de que es la parte actora quien viene realizando los actos de posesión en el mismo, desde hace más de veinte años, lo que constató con los vecinos de nombres *****, y *****, quienes fueron acordes en manifestarle a la fedataria publica que el señor ***** habita en el domicilio motivo de la presente diligencia desde más de veinte años aproximadamente; atestes quienes proporcionaron su nombre, y exhibieron su credencial de elector, manifestando que es la parte actora la persona que habita en el domicilio que se ubica junto al domicilio de estos y que habita con su familia, y que hace aproximadamente veinte años es el tiempo que saben lo ha tenido en posesión, lo que convierte en eficaces los hechos vertidos por la actora en su escrito de demanda, así como lo expuesto por los atestes valorados anteriormente, sin que pase desapercibido que si bien el mandato ordenado fue que se entrevistara con los vecinos colindantes en sus cuatro puntos cardinales, la Fedataria dio fe que se constituyó en el domicilio de enfrente marcado con el número 185, en donde habita *****, así como el diverso domicilio marcado con el número 182, donde habita *****; únicamente dos colindantes, sin embargo se reitera, la actuaria entrevistó a la C. *****, quien vive en frente



“2021, Año de la Independencia”

EXPEDIENTE: 163/2021-1
ACTOR: HÉCTOR MANUEL JUÁREZ GUADARRAMA
DEMANDADA: VICENTE JUAREZ BARRIOS y/otro.
PRIMERA SECRETARÍA.
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

del bien motivo de usucapión donde se encuentra la fracción del inmueble materia de este Juicio, por lo tanto, se infiere que la persona entrevistada tiene avecindad en dicha calle mayor a cinco años, toda vez que al entrevistarla dijo que tiene toda su vida viviendo enfrente del domicilio donde se encuentra el inmueble materia de litis, por lo que con dicha diligencia concatenada con las testimoniales valoradas anteriormente, arroja la presunción plena que quien tiene la posesión del predio materia de la Litis es la parte actora y por ende la identificación plena de la fracción del bien inmueble de la usucapión, ya que se advierte también, que la fracción del inmueble materia de litis se encuentra ubicada **actualmente** en ***** además la Actuaría también dio fe de que la fracción del inmueble que se pretende usucapir, sí se encuentra inmersa dentro del inmueble identificado como *****

Sirve de apoyo a lo anterior, la Tesis Aislada, en materia Civil, de la Décima Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, con número de Registro digital: 2004547, Tesis: VII.2o.C.52 C (10a.), publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XXIV, Septiembre de 2013, Tomo 3, página 2640, que dice:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA PRUEBA TESTIMONIAL NO ES EL ÚNICO MEDIO PARA DEMOSTRAR LOS ELEMENTOS DE LA ACCIÓN CONSISTENTES EN LA POSESIÓN PACÍFICA, PÚBLICA Y CONTINUA.

Si bien es cierto que de acuerdo con la naturaleza de cada prueba, hay unas más aptas que otras para demostrar el hecho que se pretende acreditar, también lo es que las partes tienen la oportunidad de escoger y decidir con cuál de ellas pretenden acreditar el hecho concreto a conocer e,

incluso, aportar distintos medios probatorios complementarios entre sí para dar mayor certidumbre legal. Entonces, cuando en el juicio de prescripción adquisitiva o positiva son ofrecidos diversos medios de convicción, sin que sean contrarios a la moral o al derecho, deben estudiarse de manera concatenada para determinar si permiten justificar los elementos de la acción. Por tal motivo, a pesar de que la testimonial goza de mayor idoneidad para aportar elementos de convicción sobre la posesión, ello no lleva al extremo de tomar esa prueba como exigencia absoluta, porque existe la posibilidad de que la pluralidad de probanzas allegadas al juicio, sometidas a una apreciación valorativa consistente y exhaustiva, pueda generar en el juzgador la convicción plena de la posesión con las características exigidas. En conclusión, para acreditar la posesión pacífica, pública y continua, aunque la prueba idónea sea la testimonial, pues de ella se desprende la observación de hechos a través del tiempo; sin embargo, también pueden desahogarse otro tipo de pruebas que resulten aptas para ese fin.”

Asimismo, se toma en consideración el criterio jurisprudencial emitido en la Octava Época, con registro 228851 a Instancia de los Tribunales Colegiados de Circuito siendo su fuente el Semanario Judicial de la Federación Tomo III, Segunda Parte-2, de Enero-Junio de 1989, en materia Civil, la cual indica:

***PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.
IDENTIFICACIÓN DEL BIEN.***

Cuando se pretende adquirir la propiedad a través de la usucapión, deberá existir identidad entre el bien que se posee y el que está inscrito en el Registro Público de la Propiedad a nombre de la parte demandada puesto que la acción se endereza en contra de la persona que aparece como propietaria en el registro.

***SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL
SEGUNDO CIRCUITO.***

Amparo directo 777/88. Leonardo Bárcenas Rodríguez. 1o. de marzo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Solís Solís. Secretaria: María del Rocío F. Ortega Gómez.

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, es que se llega a la convicción de que ha operado la pretensión ejercitada



“2021, Año de la Independencia”

EXPEDIENTE: 163/2021-1
ACTOR: HÉCTOR MANUEL JUÁREZ GUADARRAMA
DEMANDADA: VICENTE JUAREZ BARRIOS y/otro.
PRIMERA SECRETARÍA.
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

por el actor; en consecuencia, se declara que *********, se ha convertido en propietario por Prescripción Positiva de la fracción con una superficie de ********* metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: **NORESTE:** ********* metros, y colinda con ********* **SURESTE:** ********* metros y colinda con *********. **SUROESTE:** ********* metros, y colinda con *********. **NOROESTE:** ********* metros y colinda con *********, del inmueble ubicado en *********, fracción que forma parte del predio identificado como *********, de la ********* con una superficie total de ********* inscrito en el *********, bajo el Folio Electrónico Inmobiliario *********.

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 *********, respecto de la fracción con una superficie de ********* metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: **NORESTE:** ********* metros, y colinda con ********* **SURESTE:** ********* metros y colinda con *********. **SUROESTE:** ********* metros, y colinda con *********. **NOROESTE:** ********* metros y colinda con *********, del inmueble ubicado en *********, fracción que forma parte del predio identificado como *********, de la ********* con una superficie total de ********* inscrito en el *********, bajo el Folio Electrónico Inmobiliario *********, 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. En la inteligencia de que actor deberá cumplir con los requisitos y condiciones que la normatividad aplicable al mencionado instituto establezca para tal efecto.

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;

R E S U E L V E:

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**, atento a los razonamientos vertidos en los Considerandos **I y II** de este fallo.

SEGUNDO: El actor *********, probó la acción de prescripción positiva que hizo valer, y el demandado ********* no contestó la demanda entablada en su contra, siguiéndose el juicio en su rebeldía; por su parte el demandado *********, no acreditó sus defensas y excepciones.

TERCERO: Se declara que *********, se ha convertido en propietario por Prescripción Positiva de la fracción con una superficie de ********* metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:
NORESTE: ********* metros, y colinda con *********
SURESTE: ********* metros y colinda con *********.
SUROESTE: ********* metros, y colinda con *********.



“2021, Año de la Independencia”

EXPEDIENTE: 163/2021-1
ACTOR: HÉCTOR MANUEL JUÁREZ GUADARRAMA
DEMANDADA: VICENTE JUAREZ BARRIOS y/otro.
PRIMERA SECRETARÍA.
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

*****. **NOROESTE:** *****metros y colinda con
*****, del inmueble ubicado en *****, Morelos,
fracción que forma parte del predio identificado como
*****, con una superficie total de *****inscrito en
el ***** **DEL ESTADO DE MORELOS**, bajo el Folio
Electrónico Inmobiliario *****-1.

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 *****.
Respecto de la fracción con una superficie de
*****metros cuadrados y las siguientes medidas y
colindancias: **NORESTE:** *****metros, y colinda
con *******SURESTE:** *****metros y colinda con
*****. **SUROESTE:** *****metros, y colinda con
*****. **NOROESTE:** *****metros y colinda con
*****, del inmueble ubicado en *****, fracción
que forma parte del predio identificado como *****,
con una superficie total de *****inscrito en el
***** , bajo el Folio Electrónico Inmobiliario
*****, 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.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió y firma en definitiva la Maestra en Derecho **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.