



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE 74/2020.  
\*\*\*\*\*.  
VS.  
\*\*\*\*\*.  
JUICIO ORDINARIO CIVIL.  
SENTENCIA DEFINITIVA.  
SEGUNDA SECRETARÍA.

Yautepec de Zaragoza, Morelos; a ocho de febrero de dos mil veintidós.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente 74/2020, relativo al JUICIO ORDINARIO CIVIL, SOBRE PRESCRIPCIÓN POSITIVA O USUCAPIÓN, promovido por la ciudadana \*\*\*\*\*, contra \*\*\*\*\*y el \*\*\*\*\*; radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos; y,

### RESULTANDO

1. Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes común de este Quinto Distrito Judicial, con fecha veintiuno de enero de dos mil veinte, compareció la ciudadana \*\*\*\*\*, demandando por su propio derecho, en la VÍA ORDINARIA CIVIL SOBRE PRESCRIPCIÓN POSITIVA O USUCAPIÓN, respecto del lote \*\*\*\*\*; ya que refiere ha tenido la posesión por el tiempo y condiciones que la ley de la materia exige para usucapir y, consecuentemente solicita su inscripción ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales de Morelos.

Expuso como hechos de sus pretensiones, los que se encuentran en su escrito inicial de demanda, e invoco el derecho que considero aplicable al presente asunto, los cuales en este apartado se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repetición innecesaria, atento al principio de economía procesal previsto por el numeral 10 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos; por último, ofreció probanzas y adjunto las documentales que obran en autos detalladas en el sello fechador de recepción de la oficialía de partes.

2. Por auto de veintinueve de enero del mismo año, se previno a la actora para que aclarara, precisara y enderezara su demanda, otorgándole un término de tres días para tal efecto.

3. Por acuerdo emitido el catorce de febrero de dos mil veinte, se tuvo por admitida la demanda en la VÍA ORDINARIA CIVIL, sobre PRESCRIPCIÓN POSITIVA O USUCAPIÓN, en contra de \*\*\*\*\*y el \*\*\*\*\* , ordenándose emplazar a los demandados para que en el término de diez días dieran contestación a

la demanda entablada en su contra; y en virtud de que el domicilio de los demandados se encuentra fuera de la jurisdicción del Juzgado, se ordenó girar los exhortos correspondientes.

4. El cuatro de septiembre de dos mil veinte, fueron debidamente emplazados los demandados.

5. Mediante auto de quince de septiembre de dos mil veinte, se tuvo a la demandada \*\*\*\*\*, dando contestación a la demanda entablada en su contra, allanándose a las pretensiones solicitadas por la parte actora; por lo que, mediante diverso proveído de veintitrés de septiembre del mismo año, se ordenó dar vista a la actora, para que manifestara lo que a su derecho correspondiera.

6. El quince de septiembre y doce de octubre, ambos del dos mil veinte, se tuvieron por recibidos los exhortos, debidamente diligenciados.

7. El ocho de octubre de dos mil veinte, se requirió la presencia de la codemandada \*\*\*\*\*, para que ratificara ante esta autoridad judicial, el escrito por el cual se allanó a la demandada entablada por la actora; compareciendo para tal efecto, el diez de noviembre de dos mil veinte.

8. Por acuerdo de doce de octubre de dos mil veinte, se procedió a dar cuenta con el escrito registrado con el número 7703, suscrito por el Licenciado \*\*\*\*\*, en su carácter de Apoderado Legal del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, mediante el cual pretendía dar contestación a la demanda incoada en contra de su representado; y, aun cuando de la certificación realizada por la Secretaria de Acuerdos se advierte que la misma contestó dentro del plazo concedido para tal efecto, el signante no acreditó su personalidad con documento fehaciente, teniéndosele por acusada la rebeldía en que incurrió el codemandado Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, así también se le tuvo por perdido su derecho y por presumiblemente confesados los hechos que dejó de contestar, ordenándose que las posteriores notificaciones, aun las de carácter personal, le surtieran efectos por medio del Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos; y toda vez que se encontraba fijada la Litis en el presente asunto, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración en el juicio que nos ocupa.



PODER JUDICIAL

9. Mediante proveído emitido el dieciocho de noviembre de dos mil veinte, se determinó, que no obstante el allanamiento realizado por \*\*\*\*\*\*, el juicio se continuara únicamente por cuanto al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

10. El cuatro de marzo de dos mil veintiuno, ante la falta de notificación a la parte demandada Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, se señaló nuevo día y hora para la celebración de la audiencia de conciliación y depuración.

11. El treinta de abril de dos mil veintiuno, se celebró la audiencia de conciliación y depuración; y, ante la inasistencia de las partes, se acordó que no era posible llegar a un acuerdo conciliatorio entre las mismas; asimismo, esta autoridad se pronunció respecto a la competencia y legitimación de las partes; y se abrió el juicio a desahogo de prueba, por el plazo de ocho días para las partes.

12. A través del acuerdo dictado el once de mayo de dos mil veintiuno, se proveyó respecto de las probanzas ofrecidas por la parte actora y, se señaló fecha para el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos.

13. El nueve de septiembre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos prevista en el artículo 400 del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, y efectuada la misma, se ordenó turnar los autos para pronunciar la resolución correspondiente; precisándose que por auto de diez de diciembre de dos mil veintiuno, se hizo uso del plazo de tolerancia a que hace referencia el artículo 102 del Código Procesal Civil<sup>1</sup>, de aplicación supletoria al Código Familiar, ambos para el Estado Libre y Soberano de Morelos; asimismo que la presente determinación se pronuncia hasta esta fecha, toda vez que la Titular de los autos se encontraba de incapacidad médica por motivos de salud; y en atención a las circulares RDJ/JUNTA ADMON/002/2022 y RDJ/JUNTA ADMON/003/2022, signadas por el Magistrado Presidente del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos y de la Junta de Administración, Vigilancia y Disciplina del Poder Judicial del Estado de Morelos; por las que

<sup>1</sup> **ARTICULO 102.-** Plazos de tolerancia para dictar resoluciones. Sin perjuicio de su obligación de pronunciar las sentencias dentro de los plazos a que se refieren los dos artículos anteriores, los Jueces dispondrán de un plazo de tolerancia de diez días, para las sentencias definitivas, de cinco días para las interlocutorias y de tres días para dictar autos y proveídos, contados desde el vencimiento de los plazos previstos en los artículos 97 a 101 de este Código, cuando la complejidad del asunto lo requiera, a juicio del Juzgador, quien deberá hacer constar en autos las razones para usar el plazo de tolerancia.

se determinó la suspensión de labores en los órganos jurisdiccionales y áreas administrativas del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos; del veinte de enero al veintiocho de enero de dos mil veintidós y, del veintinueve de enero al cuatro de febrero de la misma anualidad, respectivamente; con el propósito de evitar el contagio del virus SARS-CoV2 y COVID 19 y, por ende, la protección del derecho humano a la salud de los justiciables, usuarios, servidores públicos y población en general; por lo que en este acto se dicta la resolución correspondiente, al tenor siguiente:

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

**I. COMPETENCIA.** Este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver en **definitiva** el presente asunto, en virtud de que el bien inmueble objeto de la prescripción se encuentra dentro de la extensión territorial en donde ejerce jurisdicción este juzgado, por lo que resulta que el mismo es competente para conocer y resolver el presente asunto por razón de territorio, en términos de lo señalado por los artículos **1, 18 y 34** fracción **III** del Código Procesal Civil.

**II. VÍA.** Por cuanto a la vía promovida por la actora, es la procedente de acuerdo a lo que establecen los numerales **349 y 661** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, los cuales establecen:

*“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.*

*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 la inscripción en que conste dicho dominio o derecho. El juicio contradictorio se ventilará en la vía ordinaria.”*

Sirviendo de sustento, el criterio emitido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Fuente: Semanario Judicial de la Federación Instancia: Tercera Sala. Época: **8a.** Tomo: **VII** Mayo Tesis: **3a. LXXV/91**, visible a la página **43**, que a la letra dice:

*“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. LA COMPETENCIA PARA CONOCER DEL JUICIO RELATIVA JUEZ DEL LUGAR DE LA UBICACIÓN DE LA COSA. Tratándose de un juicio en el que se demanda la prescripción positiva de un*



PODER JUDICIAL

*inmueble resulta competente para conocer de dicho juicio, el juez en cuya jurisdicción se encuentra ubicado el referido bien, esto es, obtener la declaratoria del órgano judicial de que ha operado la prescripción positiva en favor del actor respecto del inmueble motivo de la controversia judicial.”*

**III. ANÁLISIS DE LA LEGITIMACIÓN.** No obstante que sobre la legitimación, ya se pronunció esta autoridad en acuerdo dictado en audiencia de fecha treinta de abril de dos mil veintiuno, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 106 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, se procede al estudio de la legitimación procesal de las partes en el presente asunto, para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional. Al respecto, el artículo 179 del Código Procesal Civil en vigor, establece:

*“ARTÍCULO 179.- Partes. Sólo 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 primer párrafo del artículo 191 del mismo ordenamiento legal, señala:

*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...”*

En este orden de ideas, es necesario analizar la legitimación procesal de las partes, siendo que por cuanto a la *legitimación procesal activa*, se debe entender como *la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia*, mientras que la *legitimación ad causam*, implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio, en tanto que *legitimación pasiva* es aquella en contra de quien se ejercita la acción que será cuestionada dentro del juicio; situación legal que artículo 661 del Código Procesal Civil en vigor; a la letra dice:

*“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. 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 la inscripción en que conste dicho dominio o derecho. El juicio contradictorio se ventilará en la vía ordinaria.”*

Bajo ese contexto legal y al advertirse en autos el **Contrato Privado de Compraventa** que celebran por una parte la señora

\*\*\*\*\*), en su carácter de vendedora y por la otra parte, la señora \*\*\*\*\*), en su carácter de compradora, respecto del \*\*\*\*\*), en la que consta como nombre de la propietaria \*\*\*\*\*), de fecha veintiocho de agosto de dos mil diecinueve. Documentales que de conformidad con los artículos 437<sup>2</sup>, 444<sup>3</sup> y 490<sup>4</sup> del Código Procesal Civil en vigor, se les concede valor probatorio pleno; de tal manera que se encuentra debidamente acreditada tanto la legitimación activa como pasiva de la parte actor y demandados; en términos de lo dispuesto por el artículo antes transcrito; por lo tanto, la legitimación procesal de las partes, tanto activa como pasiva, se encuentra plenamente acreditada en autos; lo anterior, sin perjuicio del análisis y estudio sobre la procedencia de la acción.

Siendo aplicables al caso concreto, los siguientes criterios sustentados por el máximo Tribunal:

*Registro digital: 196956. Instancia: Segunda Sala. Novena Época  
Materias(s): Común. Tesis: 2a./J. 75/97. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VII, Enero de 1998, página 351. Tipo: Jurisprudencia*

**LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.** *Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.*

*Registro digital: 216391. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Octava Época. Materias(s): Civil. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XI, Mayo de 1993, página 350*

*Tipo: Aislada.*

**LEGITIMACION PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS.** *La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de*

---

<sup>2</sup> **ARTÍCULO 437.-** Documentos públicos. Son documentos públicos los autorizados por funcionarios públicos o depositarios de la fe pública, dentro de los límites de su competencia, y con las solemnidades o formalidades prescritas por la Ley. Tendrán este carácter tanto los originales como sus copias auténticas firmadas y autorizadas por funcionarios que tengan derecho a certificar.

La calidad de auténticos y públicos se podrá demostrar además por la existencia regular en los documentos, de sellos, firmas, u otros signos exteriores, que en su caso, prevengan las leyes.

<sup>3</sup> **ARTÍCULO 444.-** Reconocimiento ficto de documentos privados. Los documentos privados procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente.

<sup>4</sup> **ARTÍCULO 490.-** Sistema de valoración de la sana crítica. Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena.

La valoración de las pruebas opuestas se hará confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, se lleguen a una convicción. En casos dudosos, el Juez también podrá deducir argumentos del comportamiento de las partes durante el procedimiento. En todo caso el Tribunal deberá exponer en los puntos resolutivos cuidadosamente las motivaciones y los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión.



*cualesquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.*

**IV. ESTUDIO DE FONDO.** En virtud de que no existe cuestión incidental que resolver, se procede a resolver la acción principal.

Así, tenemos que, en el presente juicio, \*\*\*\*\*, demanda de \*\*\*\*\*y EL \*\*\*\*\*, las siguientes prestaciones:

*a) La declaración que haga su señoría en el sentido de que se ha consumado la prescripción positiva a mi favor y por ende me he convertido en propietaria, respecto del lote cuatro, resultante de la división de la \*\*\*\*\*.*

*b) Lo anterior por haber poseído dicho inmueble por el tiempo y condiciones que la ley de la materia exige para usucapir, es decir en concepto de dueña, en forma pacífica, continua, pública, cierta y de buena fe, en términos de lo dispuesto por los artículos 1237, 1238 fracción I del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.*

*c) La cancelación del registro respecto del lote cuatro, resultante de la división de \*\*\*\*\*, con la superficie, medidas y colindancias que han quedado especificadas en el inciso a) del presente capítulo, misma que a la fecha se encuentra inscrita con el folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\* ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.*

*d) La inscripción a favor de la suscrita de la sentencia definitiva que se dicte en este juicio, ante la Dirección General del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a efecto de que me sirva de título de propiedad, de conformidad con lo que dispone el artículo 1243 del Código Civil en vigor.*

*e) El pago de gastos y costas que se originen en el presente juicio.”*

En síntesis, \*\*\*\*\*, demanda en la vía Ordinaria Civil de \*\*\*\*\*y el \*\*\*\*\*, la prescripción positiva o usucapión, respecto del *lote cuatro*, resultante de la división de la \*\*\*\*\*, con una superficie total de terreno de mil ochocientos noventa y tres metros treinta y tres centímetros cuadrados.

Manifestando como hechos, en esencia, lo siguiente:

*1.- Por contrato privado de compraventa de fecha quince de marzo de dos mil doce, la señora \*\*\*\*\*, vendió a favor de la suscrita \*\*\*\*\*, el lote cuatro...*

*El contrato de referencia base de mi acción, fue celebrado ante la presencia de los testigos instrumentales \*\*\*\*\*.*

*2.- El precio de la operación pactado en el contrato basal y que constituye la causa generadora de mi posesión, fue por la cantidad de \$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.), como consta del contenido de la cláusula segunda de dicho contrato, habiendo pagado la suscrita a mi vendedora dicha cantidad de dinero el día quince de marzo de dos mil doce.*

*3.- Tal como consta del contenido de la cláusula tercera del referido contrato de compraventa, la vendedora hizo entrega a favor de la suscrita compradora,*

de la posesión del lote de terreno materia del acto jurídico en cuestión, es así que desde el día quince de marzo del dos mil doce, me encuentro en posesión del lote de terreno objeto del presente litigio.

4.- En efecto, el contrato de compraventa de fecha quince de marzo de dos mil doce, y el cual es el documento base de mis pretensiones, constituye la causa generadora de mi posesión, la cual relevo en cumplimiento de la última parte del artículo 1242 del Código Civil en vigor en el Estado de Morelos, en virtud de que, en él se contiene un acto jurídico válido, por encontrarse reunidos los elementos esenciales y de validez que prevé la ley de la materia.

6.- Así mismo, hago del conocimiento a este juzgado que, desde el día quince de marzo de dos mil doce, fecha en la cual se llevó a cabo la celebración del contrato privado de compraventa entre la señora \*\*\*\*\*, en su carácter de vendedora y la suscrita \*\*\*\*\*, conforme a lo establecido en la cláusula tercera del contrato de fecha quince de marzo de dos mil doce, la vendedora hizo entrega a la compradora respecto de la posesión del lote de terreno materia del presente juicio.

7.- Ahora bien, manifiesto a su señoría que, a la fecha el titular registral del mencionado lote de terreno, sigue siendo la señora \*\*\*\*\*, situación que justifico con el Certificado de Libertad de Gravámenes que expidió el Director de Certificaciones del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, el día veintiocho de agosto de dos mil diecinueve, el cual se acompaña a este escrito. Del citado documento también se acredita, que la fracción de terreno materia de la presente controversia, a la fecha se encuentra inscrito con el folio electrónico inmobiliario número \*\*\*\*\* y que registralmente toda la fracción \*\*\*\*\*

8.- En tales condiciones, y con apego a lo que dispone el artículo 1242 de la ley sustantiva civil, la suscrita tengo derecho a demandar a la señora \*\*\*\*\*, en virtud de que, ésta aparece como propietaria del inmueble materia de juicio ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, como se justifica con el certificado de gravámenes el cual exhibo con este escrito.

9.- Como ya lo he precisado, la suscrita entró a poseer el inmueble materia de juicio el día quince de marzo de dos mil doce, con motivo del contrato privado de compraventa señalada en hechos anteriores.

Por lo anterior, está claro que, a la fecha ha transcurrido en exceso el plazo de cinco años para que opere la prescripción a mi favor, considerando además mi posesión, ha sido de manera pacífica, continua, cierta, pública, en concepto de dueña, es decir, con los requisitos que establece el artículo 1237 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, como lo explico a continuación:

a).- Mi posesión es en concepto de dueña, pues el inmueble consistente en el lote cuatro, resultante de la división de la \*\*\*\*\* que refiero se adquirió a través del título traslativo de dominio. Además, uso y dispongo del inmueble como única dueña y cubro los pagos del impuesto predial y demás contribuciones que genera el inmueble, como se acreditará en el momento procesal oportuno.

b).- En forma pacífica, porque no se adquirió el inmueble a través de la violencia, sino mediante un acto traslativo de dominio como lo es el contrato basal ya descrito en los hechos que anteceden.

c).- En forma continua, ya que desde el día quince de marzo de dos mil doce, fecha en que se celebró el contrato de privado de compraventa con la señora \*\*\*\*\*, la posesión de la suscrita, hasta el día de hoy, no se ha interrumpido por ninguno de los medios que establece la ley.

d).- Ha sido pública mi posesión, es decir, a la vista de todos, tanto de vecinos, autoridades y público en general.

e).- Es una posesión cierta en virtud de que, está fuera de duda que la suscrita ejerza actualmente la posesión sobre el citado inmueble.

f).- Es una posesión de buena fe, porque se adquirió el inmueble a través de un acto jurídico plenamente válido, como se acredita con el contrato base de mis pretensiones, de fecha quince de marzo de dos mil doce, el cual constituye la causa generadora de mi posesión, pues es un título suficiente para darme derecho a poseer.





PODER JUDICIAL

*g).- Es una posesión por más de cinco años contados a partir del día quince de marzo de dos mil doce, fecha en la cual se celebró el contrato privado de compraventa entre la suscrita y la señora \*\*\*\*\*, posesión que prevalece el día de hoy...*

Ahora bien, la Litis en el presente asunto consiste en determinar, si como lo solicita la parte actora, ha operado la prescripción positiva a su favor. Para ello, en primer término debemos señalar que la usucapión o prescripción positiva, es la forma de adquirir bienes o derechos, mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real ejercitada en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la ley conforme a lo previsto por el numeral 1224 de la Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos. 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: Pacífica, Continua, Pública, y Cierta, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 1237 del Ordenamiento Legal en cita. Es poseedor de buena fe, el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente, para darle derecho para poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. El numeral 1238 del mismo ordenamiento legal, en lo conducente refiere que, 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 de derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública; y, que se entiende por título la causa generadora de la posesión, ello acorde a lo previsto por el ordinal 980 del Código Civil para el Estado de Morelos.

Ahora bien, el Código adjetivo de la materia, al respecto, indica que: "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."

En este sentido, y para dilucidar las pretensiones hechas valer por \*\*\*\*\* , debemos entender que el Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano del Estado de Morelos, refiere que, solo

los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba<sup>5</sup> y, que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirma tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones y los hechos sobre los que el Adversario tenga a su favor una presunción legal<sup>6</sup>”.

De lo antes precitado se infiere que para los casos de prescripción adquisitiva o usucapión, se requiere acreditar la causa generadora de la posesión, ello con la exhibición del título de propiedad, si el acto jurídico se pactó en forma escrita, pues lo indispensable es demostrar que esa posesión es originaria y no derivada, es decir que se justifique entre otras cualidades que esa posesión es en carácter de dueño y de buena fe, resultando irrelevante que el título generador de la posesión sea defectuoso, pues este no constituye la fuente de la adquisición de la propiedad por medio de la prescripción positiva, toda vez, que ésta (la propiedad por medio de la usucapión) se apoya en la ley que prevé la institución de la usucapión, dado que aquel acto sólo cumple la función de poner de manifiesto que la posesión no se disfruta en forma derivada, sino en concepto de propietario.

Bajo ese contexto, la parte demandada \*\*\*\*\*, al momento de dar contestación a la demanda incoada en su contra, se allanó a las pretensiones que se le reclamaron, aduciendo en esencia lo siguiente:

*“son ciertos todos y cada uno de los hechos narrados en el escrito inicial de demanda que se interpone en mi contra, acepto y reconozco de manera expresa, la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora, ya que la suscrita efectivamente celebré contrato privado de compraventa con la señora \*\*\*\*\*, en la fecha que refiere y con relación a la fracción mencionada respecto del bien inmueble materia de la presente controversia, como se encuentra acreditado en autos con el contrato respectivo, en el que se cumplieron con los elementos esenciales y de validez a que se refiere el Código Civil vigente en nuestro Estado, por lo que es cierto que desde la celebración del acto jurídico antes señalado, la parte actora se encuentra en posesión del bien inmueble materia de este litigio, por lo que sin más dilación, me allano a todas y cada una de las pretensiones hechas valer por la parte actora de este juicio sin reserva alguna, por lo que pido a este Tribunal que en el momento procesal oportuno dicte la resolución que en derecho corresponda...”*

Ahora bien, el artículo **384** del Código Procesal Civil vigente en la entidad dispone que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba; el siguiente numeral **386** establece que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, de modo que la parte que afirme tendrá la carga de

---

<sup>5</sup> Artículo 384.

<sup>6</sup> Artículo 386.



PODER JUDICIAL

la prueba de sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal y, por su parte el precepto **368** del mismo ordenamiento legal señala que en caso que se declare la rebeldía del demandado, existirá la presunción de confesión de los hechos de la demanda que se dejó de contestar; así, en el caso en estudio, se declaró la rebeldía del codemandado **\*\*\*\*\***, por lo que opera la presunción prevista en éste último dispositivo legal; no obstante, es menester analizar los medios de convicción ofrecidos por la actora.

En primer término, debe precisarse que para que sea apto para la usucapión, el título por el cual posee debe ser justo, verdadero y válido. En tales consideraciones, por justo título debe entenderse el que legalmente basta para transferir el dominio de la cosa de cuya prescripción se trate, es decir, el que produciría la transmisión y adquisición del dominio, sin tomar en cuenta el vicio o defecto que precisamente a través de la prescripción se subsanará. Por tanto, son eficaces para ello, en general, todos aquellos que transmiten el dominio y el requisito de la validez se debe interpretar en el sentido de que no se puede exigir que el título sea perfectamente válido, esto es, que reúna todas las condiciones necesarias para producir la transmisión del dominio, porque de lo contrario, no haría falta la prescripción.

En el caso en concreto se tiene por acreditada la causa generadora de posesión de la actora **\*\*\*\*\***, con el **Contrato Privado de Compraventa** que celebraron el quince de marzo de dos mil doce, por una parte la señora **\*\*\*\*\***, en su carácter de vendedora y por la otra parte, la señora **\*\*\*\*\***, en su carácter de compradora, respecto del lote cuatro, resultante de la división de la Fracción **\*\*\*\*\***; con folio real electrónico inmobiliario **\*\*\*\*\***, con una superficie total de terreno de mil ochocientos noventa y tres metros treinta y tres centímetros cuadrados, cuyas medidas y colindancias han sido detalladas en el resultando primero de esta resolución; así como con el desahogo de la prueba confesional, a cargo de la demandada **\*\*\*\*\***, celebrada el nueve de septiembre de dos mil veintiuno y, a través de la cual, de manera ficta, la absolvente admitió conocer a **\*\*\*\*\***, con quien celebró contrato Privado de compraventa el quince de marzo de dos mil doce,

respecto del bien inmueble consistente en el Lote Cuatro, resultante de la división de la Fracción \*\*\*\*\*; mismo que se encuentra registrado con el folio electrónico inmobiliario número \*\*\*\*\*, con una superficie total del predio materia del juicio de mil ochocientos noventa y tres metros cuadrados con treinta centímetros cuadrados; contrato que fue celebrado ante la presencia de los testigos instrumentales \*\*\*\*\*; el precio pactado de la compraventa fue de \$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), cantidad que fue pagada al momento de la celebración del contrato y desde esa fecha le fue entregada la posesión física del lote a la compradora \*\*\*\*\*; por lo que desde esa fecha ha realizado los pagos por concepto de cuotas a las autoridades municipales de Yauatepec; y ha tenido una posesión de manera pacífica, continua, pública, cierta y de buena fe, desde el quince de marzo de dos mil doce, es decir durante aproximadamente nueve años.

Prueba confesional a la que se le otorga valor probatorio, en términos de lo dispuesto por los artículos 427 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, la cual se encuentra administrada con el allanamiento de la demanda \*\*\*\*\*realizado por escrito presentado ante este Juzgado el quince de septiembre de dos mil veinte y ratificado el diez de noviembre de dos mil veinte, siendo factible tener por acreditada únicamente la causa generadora de la posesión que la promovente aduce detentar sobre el inmueble materia de la presente acción en calidad de dueña, al haber adquirido la posesión del predio materia del juicio en virtud de un contrato privado de compraventa, esto es, un acto traslativo de dominio.

No obstante lo anterior, la parte actora en el presente juicio no ofreció prueba alguna tendiente a acreditar la posesión que detenta sobre el inmueble materia de la Litis y, las características con la que en su caso, se ha dado tal posesión, de manera que genere convicción a esta Juzgadora de que efectivamente ha ostentado la posesión del inmueble con los requisitos previstos por la ley para prescribir en su favor, es decir, de manera pacífica, continua, pública y cierta.

Pues, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1237<sup>7</sup> del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, la posesión apta para

---

<sup>7</sup> **ARTICULO 1237.-** REQUISITOS PARA LA PRESCRIPCION POSITIVA. La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser:



PODER JUDICIAL

prescribir, además de tener de concepto de dueño, por más de cinco años, ésta debe ser cierta y de buena fe; es decir, que el título exhibido como base de la acción no deje lugar a dudas respecto al concepto originario en que se posee el bien inmueble, ya sea con el que se acredita que su posesión es en virtud de un título suficiente para transmitir el dominio; además de **continua, pública y pacífica**, esto es que no haya sido interrumpida por alguna de los medios enumerados en el artículo 1251 del Código Civil aplicable, y que la misma se disfrute de tal manera que pueda ser conocida por todos aquéllos que tengan interés en interrumpirla; esto es, de manera pública y sin violencia alguna, es decir, de manera pacífica; elementos que a consideración de esta autoridad no se encuentran acreditados en este juicio, pues la accionante no ofreció medios de prueba tendientes a ello.

Lo anterior, no obstante los diversos documentos exhibidos por la accionante con su escrito inicial, pues con ellos no se infiere que la posesión de la actora sobre el inmueble objeto de su pretensión, se haya detentado de manera pública, cierta y continua.

En tal virtud, toda vez que la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tiene que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título, por medio del cual se adquirió la posesión, de la fecha a partir de la cual se inició y que la referida posesión se ostente con las características previstas en la ley para prescribir, esto es, en concepto de dueño, de manera pacífica, continua, pública y cierta, además de que es por el tiempo que prevé la ley para tal efecto, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que su posesión es apta para prescribir; y al no estar acreditado lo anterior, no puede prosperar la acción ejercitada en el presente juicio. Encontrando sustento la presente determinación, en la siguiente tesis:

*Registro digital: 228856. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Octava Época. Materias(s): Civil. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo III, Segunda Parte-2, Enero-Junio de 1989, página 562. Tipo: Aislada*  
**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE PROSPERE, DEBE PROBARSE QUE LA POSESIÓN REUNE LOS REQUISITOS DE SER PÚBLICA,**

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.

**PACIFICA Y CONTINUA, AL NO PODER PRESUMIRSE (LEGISLACION DEL ESTADO DE MICHOACAN).** Aun cuando se hubiere demostrado por la demandada la fecha de inicio de su posesión y que la detenta en concepto de propietaria, debiendo presumirse que lo hace de buena fe, por disposición de los artículos 738 y 739 del Código Civil, ello no podía llevar a suponer, igualmente, que la misma ha sido pública, pacífica y continua, pues además de que conforme al artículo 369 del Código de Procedimientos Civiles, el que afirma está obligado a probar, los requisitos exigidos por la ley para que pueda prosperar la usucapión, sea como acción o como excepción, específicamente los relativos a que la posesión se ha disfrutado de manera que pudiere ser conocida de todos, sin violencia e ininterrumpidamente, no pueden presumirse al no existir precepto legal alguno, en el Código Civil del Estado de Michoacán, que así lo disponga.

**PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO.**

Amparo directo 402/88. María Guadalupe Martínez Mascote y Jorge Gutiérrez Jiménez. 13 de junio de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Héctor Federico Gutiérrez de Velasco Romo. Secretario: Otoniel Gómez Ayala.

Pues no debe pasar desapercibido que la carga de la prueba recae en el accionante, no obstante el allanamiento por parte de la demandada; pues aún cuando se aduzca el allanamiento realizado por la parte demandada, ese solo hecho y manifestación no es suficiente para la constatación de que fueron colmados los atributos que prevén las normas de referencia por la parte actora, pues con ello, sólo se acredita, en su caso, la causa generadora de la posesión a título de dueño por parte del actor, al ser un hecho que le consta, pero no así para acreditar los atributos que prevén los códigos 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; ya que aun cuando exhibió el contrato privado de compraventa que celebró con la parte demandada, no acreditó con los medios de prueba la posesión del bien en concepto de dueña, ni así las características y/o requisitos de la posesión que exige la ley; es decir que la posesión sea ejercida en concepto de dueño, de forma pacífica, continua, pública y cierta y por el tiempo que fija la ley.

Sustentando lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial:

*Registro digital: 2022377. Instancia: Primera Sala. Décima Época  
Materias(s): Civil. Tesis: 1a./j. 44/2020 (10a.). Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 80, Noviembre de 2020, Tomo I, página 936.  
Tipo: Jurisprudencia.*

**PRESCRIPCIÓN POSITIVA O USUCAPIÓN. EL ALLANAMIENTO A LA DEMANDA NO ES SUFICIENTE PARA ACREDITAR POR PARTE DEL ACTOR LOS ATRIBUTOS DE LA POSESIÓN, AL REQUERIRSE DE OTRA U OTRAS PROBANZAS PARA SU CONSTATACIÓN (LEGISLACIONES DEL ESTADO DE TLAXCALA Y DE LA CIUDAD DE MÉXICO).**

*Hechos: Los Tribunales Colegiados de Circuito contendientes que conocieron de diversos amparos directos, sostuvieron criterios distintos con relación a si para que proceda la prescripción positiva o la usucapión es suficiente el allanamiento a la demanda para que la parte actora demuestre los atributos de la posesión o si se requiere de otros medios de prueba.*



PODER JUDICIAL

*Criterio jurídico: La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llega a la conclusión de que se requieren de otros diversos medios de prueba para que la parte actora demuestre los atributos de la posesión, al no ser suficiente el allanamiento a la demanda.*

*Justificación: Se 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, para poder adquirir un bien inmueble a través de este medio, se debe atender a lo previsto en los artículos 1199 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Tlaxcala y 1,156 del Código Civil para el Distrito Federal, ahora Ciudad de México, los cuales prevén que la persona que hubiese poseído un bien inmueble por el tiempo y con las condiciones exigidas por las normas referidas, 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; para tal fin los referidos códigos sustantivos prevén diversos atributos que deben ser satisfechos. Ahora bien, para la constatación por parte del juzgador de que los atributos que prevén las normas de referencia fueron colmados por la parte actora, no basta que el demandado se allane a la demanda, pues con ello, sólo se acredita, en su caso, la causa generadora de la posesión a título de dueño por parte del actor, al ser un hecho que le consta, pero no así para acreditar los atributos que prevén los códigos 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.*

*Contradicción de tesis 317/2018. Entre las sustentadas por el entonces Tribunal Colegiado del Vigésimo Octavo Circuito, actual Primer Tribunal Colegiado del Vigésimo Octavo Circuito, y el Décimo Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 29 de julio de 2020. Mayoría de cuatro votos de los Ministros Norma Lucía Piña Hernández, Ana Margarita Ríos Farjat, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena y Juan Luis González Alcántara Carrancá, quien reservó su derecho para formular voto concurrente. Disidente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Ponente: Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Secretaria: Ana María García Pineda.*

Bajo este contexto, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 386 de la Ley adjetiva civil, respecto a que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, corresponde a la parte actora probar los hechos en los que sustenta su pretensión de prescripción, circunstancia que no sucede en el caso que nos ocupa, de ahí que **resulte infundada la acción de prescripción positiva** ejercitada en el presente juicio por la ciudadana \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* , puesto que es al actor a quien le corresponde acreditar los hechos constitutivos de sus pretensiones.

En tal virtud, se concluye que la parte actora no acreditó la acción que ejercitó en el presente juicio y en consecuencia, se absuelve a los demandados \*\*\*\*\*Y AL \*\*\*\*\* , de todas y cada una de las pretensiones reclamadas en el presente juicio.

#### IV.- DE LOS GASTOS Y COSTAS.

En observancia de lo dispuesto en el artículo 164 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, que dispone que en las sentencia declarativas o constitutivas, si ninguna de las partes hubiera procedido

con temeridad o mala fe, no habrá condena de costas ni gastos, no se condena a ninguna de las partes al pago de éstos, debiendo cada parte sufragar los que haya erogado en esta instancia.

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

### **R E S U E L V E:**

**PRIMERO.** Este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver en **definitiva** el presente asunto en términos de lo dispuesto en el Considerando I de esta resolución.

**SEGUNDO.** La parte actora **\*\*\*\*\*** no acreditó la acción que ejercitó en el presente juicio; y, en consecuencia se absuelve a los demandados **\*\*\*\*\*Y AL \*\*\*\*\***, de todas y cada una de las pretensiones reclamadas en el presente juicio; no obstante que éste último, no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en rebeldía.

**TERCERO.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo **164** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, no se hace especial condena respecto del pago de gastos y costas en la presente instancia.

### **NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.**

Así, en **definitiva** lo resolvió y firmó la **Licenciada ERIKA MENA FLORES**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, **Licenciada EVA VARGAS GUERRERO**, con quien actúa y da fe.

En el Boletín Judicial número \_\_\_\_\_, correspondiente al día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de **2022**, se hizo la publicación de Ley. Conste.

En \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de **2022**, a las doce del día surtió sus efectos la notificación del día anterior. Conste.