



Xochitepec, Morelos, a catorce de febrero de dos mil veintidós.

PODER JUDICIAL

VISTOS para resolver los autos que del expediente **1577/2020-2 antes 700/2018-2**, relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido por *********, contra ********* representada por el C. ALBERTO MENCHACA VALENZUELA, y el **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**; radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado, y:

RESULTANDO:

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de partes del entonces Juzgado Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, el seis de julio de dos mil dieciocho, compareció *********, demandando en la Vía ordinaria Civil de ********* representada por el C. ALBERTO MENCHACA VALENZUELA, y el **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, las pretensiones que en este apartado se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en aras de evitar repeticiones inútiles, basando las mismas en los hechos que narró en su escrito de demanda, anunció los medios probatorios a fin de acreditar la procedencia de su acción e invocó las disposiciones legales de derecho que consideró aplicables al presente caso.

2.- Por auto de fecha catorce de agosto de dos mil dieciocho, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a los demandados, para que dentro del término de diez días contestaran la demanda entablada en su contra, señalaran domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de esta Ciudad, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo así, las posteriores notificaciones aun las

de carácter personal, les surtirían por medio del boletín judicial; asimismo, y tomando en consideración que la parte actora manifestó desconocer cuál es el domicilio donde se pueda localizar a la demandada ***** representada por el C. ALBERTO MENCHACA VALENZUELA, se ordenó girar sendos oficios a las dependencias citadas en el auto referido, a efecto de solicitar informen a este órgano jurisdiccional, si en sus archivos con que cuentan se encuentra registrado el domicilio de la persona antes mencionada y en caso de ser así, se sirvan proporcionarlo.

3.- Mediante auto de fecha veintidós de octubre de dos mil dieciocho, y atendiendo a que mediante diverso auto se ordenó reservar el escrito de cuenta 14857, hasta en tanto fuera devuelto el exhorto mediante el cual se emplazó al demandado **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, lo que en su momento aconteció, es que se procedió a dar nueva cuenta con el escrito de mérito, signado por el Licenciado **JUAN JOSÉ HERMELINDO DÍAZ GÓMEZ**, en su carácter de Apoderado Legal del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, dando contestación a la demanda instaurada en su contra, por opuestas sus defensas y excepciones; en consecuencia se ordenó dar vista a la parte actora por el plazo de tres días, para que manifestara lo que a su derecho conviniera.

4.- Por auto de fecha veinticinco de marzo de dos mil diecinueve, tomando en consideración que mediante oficio 2869 el representante legal de Teléfonos de México S.A.B. de C.V., informó a esta autoridad que de su base de datos se desprende el domicilio de la empresa moral ***** el cual informó se encuentra en ***** COLONIA *****, ACAPULCO DE JUAREZ, GUERRERO, es que se ordenó emplazar y notificar a la parte demandada en cita en el domicilio antes indicado, en términos del auto de fecha catorce de agosto de dos mil dieciocho, y tomando en consideración que dicho domicilio se encuentra fuera de la jurisdicción de este Juzgado, con los insertos necesarios se ordenó girar atento exhorto al



PODER JUDICIAL

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

3
Expediente 1577/2020
antes 700/2018
Ordinario Civil
Segunda secretaría
Sentencia Definitiva

JUEZ CIVIL COMPETENTE DE ACAPULCO GUERRERO, a fin de que en auxilio de las labores de este Juzgado, se sirva dar cumplimiento a lo ordenado por dicho auto.

5.- Por auto de fecha cinco de noviembre de dos mil diecinueve, y toda vez que quedó acreditado el desconocimiento del paradero de la parte demandada *****, se ordenó emplazar por medio de edictos a dicha demandada, mismos que deberían de publicarse por tres veces de tres en tres días en el Boletín Judicial y en el periódico de mayor circulación del Estado de Morelos, para que dentro del plazo de treinta días de contestación a la demanda entablada en su contra, con el apercibimiento de que en caso de no hacerlo así, se tendrá por contestada en sentido negativo, plazo que deberá trascurrir a partir de la última publicación, debiendo señalar domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de la jurisdicción de éste Juzgado, con el apercibimiento de que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal se le harían por medio de Boletín Judicial que edita el Poder Judicial del Estado, haciéndole de su conocimiento que las copias de traslado quedan a su disposición en la Segunda Secretaría de este Juzgado.

6.- Mediante auto de trece de agosto de dos mil veinte, en atención al Acuerdo General emitido en Sesión Extraordinaria celebrada el 03 tres de marzo de 2020 dos mil veinte, por la Junta de Administración, Vigilancia y Disciplina del Poder Judicial del Estado de Morelos "POR EL QUE SE CREA EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DEL OCTAVO DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO DE MORELOS", publicado en el Boletín Judicial 003736 el día siete de agosto de dos mil veinte; se radicó el expediente 700/2018 en el Juzgado de nueva creación, Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial, quedando registrado con el número 1577/2020-2.

7.- Mediante auto de doce de julio de dos mil veintiuno, se tuvo por presentada a la abogada patrono de la parte actora, exhibiendo en original las publicaciones de los

edictos en el periódico "Diario de Morelos" y del boletín judicial número 7760, 7763 y 7766, de fechas veinticinco y treinta de junio ambos de dos mil veintiuno y cinco de julio del dos mil veintiuno.

8.- A través de auto de fecha veinticinco de agosto de dos mil veintiuno, previa certificación secretarial, se declaró la rebeldía y por perdido su derecho a la demandada *****, dado a que no dió contestación a la demanda entablada en su contra, haciéndole efectivo el apercibimiento decretado mediante auto de fecha cinco de noviembre de dos mil diecinueve; por último, se señaló día y hora a efecto de llevar a cabo la audiencia de conciliación y depuración.

9.- El veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, a la que compareció la abogada patrono de la parte actora, no así esta última, así como tampoco los demandados ni persona alguna que los represente, no obstante de estar debidamente notificados como se desprende de autos, por lo que no fue posible realizar propuestas de arreglo para solucionar el litigio; en consecuencia, se procedió a examinar la regularidad de la demanda y al tenerse por acreditada la legitimación de las partes, se procedió a la depuración del procedimiento, en el que al no haber defensas ni excepciones de previo y especial pronunciamiento, se declaró cerrada la citada etapa, ordenándose abrir el juicio a prueba por el término de ocho días común para ambas partes.

10.- Por auto de doce de octubre de dos mil veintiuno, se admitieron las pruebas de la actora, con citación de la parte contraria, señalándose fecha para el desahogo de la audiencia de PRUEBAS Y ALEGATOS, admitiéndose la confesional, declaración de parte, testimonial, documentales privadas marcadas con el número tres.

11.- En diligencia de fecha quince de diciembre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se desahogó la confesional a



PODER JUDICIAL

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

5
Expediente 1577/2020
antes 700/2018
Ordinario Civil
Segunda secretaría
Sentencia Definitiva

cargo de la demandada ***** , a quien se le declaró confesa en virtud de su incomparecencia; así también se tuvo a la parte actora, desistiéndose a su más entero perjuicio de la declaración de parte a cargo de la citada demandada, asimismo, se procedió con el desahogo de la testimonial a cargo de los testigos ***** y ***** , y tomando en consideración que no existían pruebas pendientes por desahogar, se procedió a pasar a la etapa de alegatos, teniéndosele a la abogada patrono de la parte actora desahogando los alegatos que a su parte correspondían y dada la incomparecencia de la parte demandada, se les tuvo por perdido el derecho para formular los mismos; asimismo visto el estado procesal de los autos se ordenó turnar para resolver, lo que conforme a derecho procediera en el presente juicio, lo cual se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

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

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

Por cuanto a la competencia de **materia** este Órgano Jurisdiccional es competente, al ser las pretensiones civiles.

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

“... El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio...”

De lo anterior, se advierte que la competencia por territorio tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles, está determinada por el domicilio de la cosa, siendo que el bien inmueble sujeto a litis se encuentra ubicado en: Xochitepec, Morelos, lugar donde ejerce ámbito competencial este Tribunal, por ende, resulta innegable la competencia que le asiste a este Juzgado para conocer y resolver el asunto que nos atiende.

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

Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia de la Novena Época Registro: 178665 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXI, Abril de 2005 Materia(s): Común Tesis: 1a./J. 25/2005 Página: 576, que a la letra dice:

“...PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA. El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de



PODER JUDICIAL

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

7
Expediente 1577/2020
antes 700/2018
Ordinario Civil
Segunda secretaría
Sentencia Definitiva

presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente...".

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad determina que **la vía elegida es la correcta**, en términos de los preceptos **349 y 661** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado.

En tales condiciones, la vía analizada es la idónea para este procedimiento, ya que, el artículo **661** de la Ley Adjetiva Civil, establece ésta vía para la tramitación de los

juicios de prescripción adquisitiva tal y como ocurre con el presente juicio.

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

III.- Se debe establecer la legitimación de las partes en proceso, al ser un presupuesto procesal necesario, estudio que se encuentra contemplado en los artículos **179, 180 y 191** del Código Procesal Civil, 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 Décima Época Registro: 2019949 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación Publicación: viernes 31 de mayo de 2019 10:36 h Materia(s): (Civil) Tesis: VI.2o.C. J/206, que a la letra dice:

“...LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados...”.

En este orden de ideas, *********, tiene el interés y la capacidad jurídica para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, toda vez que su pretensión la funda en la existencia de un contrato privado de compraventa celebrado el **veintiuno de enero de dos mil trece**, con ********* representada por el C. ALBERTO MENCHACA VALENZUELA, respecto del bien inmueble identificado como *********, **Fraccionamiento ***** en Xochitepec, Morelos**, mismo que se encuentra inscrito bajo el folio inmobiliario *********, en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, como consta en el Certificado de Libertad o de gravamen de fecha doce de julio de dos mil



dieciocho, expedido por el citado Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

PODER JUDICIAL

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

Documentales de las cuales se infiere la legitimación activa y facultad de la parte actora para hacer valer la acción que pretende, toda vez, de conformidad a lo establecido por el artículo **1226** del Código Civil en vigor, establece que tiene capacidad para Usucapir, quien tenga un título suficiente para darle el derecho a poseer el inmueble materia de la prescripción, por lo cual, de la primera de las documentales se desprende que mediante contrato celebrado entre ***** y ***** representada por el **C. ALBERTO MENCHACA VALENZUELA**, la actora adquirió la propiedad del inmueble materia de juicio, acto jurídico que le da facultad suficiente para hacer valer las acciones que se deduzca para ejercitar su derecho de propiedad, por lo que, a la referida documental en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor, se le otorga pleno valor probatorio, en virtud de no haber sido desvirtuada en su contenido y forma, quedando con ella acreditada la legitimación activa de la parte actora, deduciéndose además la legitimación procesal pasiva de la demandada ***** representada por el **C. ALBERTO MENCHACA VALENZUELA**; en términos de lo establecido por el numeral **1242** de la Ley Sustantiva Civil en vigor, que señala que quien intente adquirir un inmueble mediante prescripción debe enderezar su procedimiento contra quien aparezca como dueño registral, en consecuencia, de la segunda documental descrita se infiere que ***** , aparece en los protocolos del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, como propietario del inmueble materia de juicio, acreditándose con ello, su legitimación pasiva.

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

IV.- Resulta aplicable al juicio que nos ocupa, lo dispuesto en los artículos **1223, 1224, 1237, 1238 y 1242** del Código Civil en vigor, que prevén que la prescripción es un medio de adquirir bienes, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley; 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, además 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. Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen: **I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública;** **II.-** En cinco años, cuando los inmuebles o derechos reales hayan sido objeto de una inscripción; **III.-** En diez años, cuando se posean de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario o de titular del derecho y se ejerce en forma pacífica, continua, pública, y de manera cierta; y, **IV.-** Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y II, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante más de tres años, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en su poder; por último el que hubiese poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede **promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad. En caso de que el poseedor tenga conocimiento de que el propietario real del inmueble sea persona distinta a**



PODER JUDICIAL

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

11
Expediente 1577/2020
antes 700/2018
Ordinario Civil
Segunda secretaría
Sentencia Definitiva

la señalada en el Registro Público de la Propiedad, deberá igualmente, promover juicio contra éste. En todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.

V.- Por cuanto, a las defensas y excepciones planteadas por el **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, debe decirse que la litis planteada se origina de la relación entre la actora *********, y la demandada ********* representada por el **C. ALBERTO MENCHACA VALENZUELA**.

Siendo que lo reclamado al codemandado **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, es una consecuencia de la eventual procedencia de la acción de estudio, esto es, la cancelación del asiento registral y como consecuencia la inscripción de la presente determinación, es decir, lo reclamado por la parte actora contra la institución registral es un efecto y consecuencia de la eventual sentencia que se emita.

Por ende, lo reclamado al **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, devendrá por consecuencia de la eventual procedencia de la acción, que no afecta la esfera jurídica de dicho instituto registral.

Consecuentemente se omite el estudio de las defensas, excepciones y pruebas planteadas por el **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** al no afectar el presente asunto su esfera jurídica.

Sirve de apoyo a lo anterior la Tesis aislada de la Novena Época Registro: 160357 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro IV, Enero

de 2012, Tomo 5 Materia(s): Civil Tesis: I.4o.C.328 C (9a.)

Página: 4598, que a la letra dice:

“...REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO. LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO. NO ES NECESARIO DEMANDAR A SU DIRECTOR CUANDO SE RECLAMA DE UNA SOCIEDAD COOPERATIVA LA NULIDAD DE LAS ACTAS DE ASAMBLEA Y, COMO CONSECUENCIA DE ELLO, LA ORDEN DE CANCELACIÓN DE SU INSCRIPCIÓN ANTE DICHA DEPENDENCIA. La Ley General de Sociedades Cooperativas, así como las normativas que se aplican de manera supletoria a aquélla, como lo son, la Ley General de Sociedades Mercantiles, el Código de Comercio y Código Civil Federal, no contienen ninguna disposición que informen cuándo le recae el carácter de litisconsorte al Registro Público de la Propiedad y de Comercio. Ante esa situación, es necesario acudir, por analogía, al contenido de los artículos 1156 y 1157 del Código Civil Federal, los cuales en esencia disponen que el que hubiera poseído bienes por el tiempo y con las condiciones exigidas por dicha legislación para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido la propiedad, de tal suerte que la sentencia que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor. Los preceptos invocados, establecen un caso similar al asunto de que se trata, respecto a que no es necesario demandar al director del Registro Público, cuando se reclama la nulidad absoluta de las actas de asamblea llevadas a cabo por los miembros de una sociedad cooperativa, así como la orden de cancelación de los folios en los que se deja constancia de su inscripción ante la citada dependencia, pues aunque se refieren a una hipótesis distinta a la de la materia de la litis, finalmente parten de supuestos similares. De ahí que no fuera necesario enderezar la demanda en contra del director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, para tener por integrado debidamente el litisconsorcio pasivo necesario, al no reclamársele vicios propios, dado que finalmente la cancelación de ciertos folios, dependerá del sentido del fallo definitivo...”.

VI.- Luego entonces, se entra al estudio de la acción principal, por lo que se desprende que para la procedencia de la acción de **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** o **USUCAPIÓN**, que consiste en la adquisición de bienes o derechos mediante la posesión, se requiere que dicha posesión reúna los siguientes requisitos:



PODER JUDICIAL

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

13
Expediente 1577/2020
antes 700/2018
Ordinario Civil
Segunda secretaría
Sentencia Definitiva

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

b) Ejercida en forma:

1. Pacífica;

2. Pública;

3. Cierta;

4. Continua;

5.- De Buena Fe;

6.- Por el tiempo que fije la ley.

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

Así en el presente caso, se tiene que si bien, la parte actora *********, refiere haber adquirido el **veintiuno de enero de dos mil trece**, el bien inmueble identificado como *********, **Fraccionamiento ***** en Xochitepec, Morelos**, mismo que se encuentra inscrito bajo el folio electrónico inmobiliario 569526 1, en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con las medidas y colindancias que en este apartado se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en aras de evitar repeticiones inútiles, lo anterior, mediante contrato privado de compraventa celebrado con la entonces legítima propietaria del bien inmueble aludido ******* representada por el C. ALBERTO MENCHACA VALENZUELA**, ahora codemandada.

Bajo este contexto, tenemos que la parte actora *******, funda lo anterior, es decir, la causa generadora de su posesión, en el título por virtud de la cual entró en posesión del bien inmueble que refiere, en un contrato privado de compraventa de **veintiuno de enero de dos mil trece, celebrado con ***** representada por el C. ALBERTO MENCHACA VALENZUELA, exhibiendo para tal efecto, el referido contrato traslativo de dominio, mismo que como se ha dicho, al ser una documental privada que no fue desvirtuada ni objetada por la parte contraria, se tiene por admitida y surte efectos como si hubiese sido reconocida expresamente por la parte demandada, otorgándole pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los numerales **442, 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, la cual, resulta suficiente para probar la causa generadora por la cual la parte actora *******, se encuentra en posesión del inmueble materia de juicio.****

Lo anterior, toda vez que esta autoridad no puede realizar un examen oficioso de la veracidad de la documental citada, al ser el presente juicio de estricto derecho en términos del artículo **1** del Código Procesal Civil del Estado, además que esta potestad actúa ante la buena fe con que se conducen las partes en proceso.

Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia de la Décima Época Registro: 2005897 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 4, Marzo de 2014, Tomo II Materia(s): Civil Tesis: I.2o.C. J/1 (10a.) Página: 1431, que a la letra dice:

“...PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. SI LA LITIS EN EL JUICIO SE ENTABLA ENTRE LOS SUSCRIPTORES DEL CONTRATO RESPECTIVO, LA FECHA CONTENIDA EN ÉSTE DEBE ESTIMARSE COMO VERDADERA MIENTRAS NO SE DEMUESTRE SU FALSEDAD. Si bien es cierto que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación estableció en la jurisprudencia 1a./J.



PODER JUDICIAL

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

15
Expediente 1577/2020
antes 700/2018
Ordinario Civil
Segunda secretaría
Sentencia Definitiva

9/2008, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVII, abril de 2008, página 315, de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).", que tratándose de la acción de prescripción positiva, para que un contrato traslativo de dominio pueda tener valor probatorio frente a terceros debe ser de fecha cierta; también lo es que de su lectura se advierte que ese requisito no se exige cuando el contrato fue suscrito entre la actora y la demandada en el juicio de prescripción. Lo anterior es así, toda vez que dicho órgano colegiado determinó en la referida jurisprudencia en relación con la idoneidad y eficacia de los documentos privados provenientes de terceros, que se ofrecen como base de la acción de prescripción, que no basta cualquier documento en que conste una operación traslativa de dominio, sino que se requiere que aquél sea de fecha cierta, lo que ocurre a partir de su inscripción en el Registro Público, su presentación ante fedatario público o la muerte de cualquiera de los firmantes, ello para darle eficacia en relación con terceros respecto de su fecha, y de la certeza del acto material contenido en él, pues para tener un conocimiento certero del momento en que se creó, deben existir datos que den seguridad de que el documento no se confeccionó fraudulenta o dolosamente; como ocurriría si se asentara una fecha falsa. Por ello, cuando el contrato traslativo de dominio que se exhibe en el juicio de prescripción adquisitiva para acreditar la causa generadora de la posesión no proviene de un tercero extraño al juicio, sino de los propios litigantes, es evidente que la fecha y demás elementos del contrato privado deben estimarse verdaderos, mientras no sean objetados y se demuestre su falsedad...".

Ahora bien, de lo anterior se advierte que el requisito consistente en que la posesión del bien a usucapir sea en concepto de dueño o titular de un derecho real, se encuentra debidamente justificado como lo ha sido precisado en líneas que anteceden, ahora bien, a efecto de acreditar que la posesión que detenta la parte actora respecto del bien inmueble materia de la presente litis, ha sido ejercida de forma pacífica, pública, cierta, continua, de buena fe y por el tiempo que fije la ley, se tiene que la misma ofreció como medio de pruebas lo siguientes:

La **confesional** a cargo de la parte demandada ***** , misma que fuera desahogada mediante audiencia de fecha quince de diciembre de dos mil veintiuno, mediante la cual

se advierte que fue declarada confesa, obteniendo una confesión ficta, reconociendo por cuanto a lo que nos interesa lo siguiente: que con fecha **veintiuno de enero de dos mil trece**, ******* representada por el C. ALBERTO MENCHACA VALENZUELA**, firmaron un contrato de compraventa con la C. *********; que dicho contrato de compraventa fue por el inmueble *********, **Fraccionamiento ***** en Xochitepec, Morelos**; que la compraventa fue por la cantidad de \$*********(********* 00/100 M.N.), misma cantidad que esta al cien por ciento cubierta en su totalidad por la C. *********; que ********* representada por el **C. ALBERTO MENCHACA VALENZUELA**, no dio cumplimiento a lo pactado en el contrato de compraventa en su cláusula cuarta; que ********* representada por el **C. ALBERTO MENCHACA VALENZUELA**, se comprometió a otorgar la escritura a la C. *********, una vez realizado el pago total de la compraventa; que ********* representada por el **C. ALBERTO MENCHACA VALENZUELA**, otorgó la posesión del inmueble ubicado en *********, **Fraccionamiento ***** en Xochitepec, Morelos**, a la C. *********, derivado del contrato de compraventa celebrado; que ********* representada por el **C. ALBERTO MENCHACA VALENZUELA**, el día **veintiuno de enero de dos mil trece**, la C. *********, obtuvo la posesión del inmueble ubicado en *********, **Fraccionamiento ***** en Xochitepec, Morelos**.

Prueba a la que se le confiere valor y eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por los artículos **426** fracción **I**, **427** y **490** de la Ley Adjetiva Civil del Estado de Morelos, en virtud de que el absolvente admitió fictamente hechos que le perjudican y benefician los intereses de la parte actora, específicamente que la demandada vendió el bien inmueble materia de este juicio a la parte actora el **veintiuno de enero de dos mil trece**, y que desde esta fecha la misma se ostenta como propietaria del inmueble materia de la presente litis de forma pública, pacífica y continua; es decir con dicha prueba se acreditan los hechos aducidos por la parte actora respecto de la posesión que ha venido ejerciendo respecto del bien inmueble antes referido, sin embargo, dicha prueba por sí sola no es suficiente a efecto de tener por



acreditada la acción intentada por la parte actora.

PODER JUDICIAL

De igual forma sirve a lo anterior la Tesis Jurisprudencial de la Décima Época Registro: 2000739 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro VIII, Mayo de 2012, Tomo 2 Materia(s): Civil Tesis: II.4o.C.6 C (10a.) Página: 1818, que a la letra dice:

“...CONFESIÓN FICTA, POR SÍ MISMA NO CREA CONVICCIÓN PLENA. PARA ALCANZAR ESE VALOR DEBE ENCONTRARSE ADMINICULADA O CORROBORADA CON OTRA PROBANZA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 76/2006-PS, emitió la jurisprudencia de rubro: “CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO).”, en la cual sostuvo el criterio de que: “... la confesión ficta produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe otorgar pleno valor probatorio ...”; sin embargo, tal criterio interpretó al Código de Procedimientos Civiles en el Estado de México, vigente hasta el uno de julio de dos mil dos, conforme al cual el valor de tales probanzas (confesión ficta y presunción legal) no quedaba al libre arbitrio del juzgador, sino que se encontraba establecido en forma tasada. La legislación procesal vigente en el Estado de México, difiere en cuanto al sistema de valoración de pruebas, pues su artículo 1.359 dispone que el Juez gozará de libertad para valorarlas tanto en lo individual como en su conjunto, atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia, con excepción de los documentos públicos que siempre harán prueba plena. En esa virtud, la confesión ficta no puede por sí misma ser prueba plena, a menos de que se encuentre apoyada o adminiculada con otros medios fidedignos de prueba, que analizados en su conjunto y, de conformidad con las precitadas reglas, produzcan en el juzgador la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de las acciones o excepciones planteadas; ello es así, porque la relación previsible entre el contenido de unas posiciones no contestadas por incomparecencia a absolverlas (sin causa justificada acreditada) y los hechos ocurridos es demasiado débil para equipararla a un elemento plenamente probatorio y, por ende, es razonable que de dicho elemento o comportamiento no puedan derivarse conclusiones definitivas respecto de cuestiones de las que depende el resultado del juicio, aun cuando dicha confesión ficta no se encuentre desvirtuada o en contradicción con otras pruebas...”.

Así también sirve de apoyo a lo anterior la Tesis Jurisprudencial de la Décima Época Registro: 2007425 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 10, Septiembre de 2014, Tomo III Materia(s): Civil Tesis: II.1o.6 C (10a.) Página: 2385, que a la letra dice:

“...CONFESIÓN TÁCITA O FICTA. SU VALOR PROBATORIO EN JUICIO (CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MÉXICO, VIGENTE).

Conforme al código abrogado, la confesión tácita o ficta, surgida de que la parte legalmente citada a absolver posiciones no compareciera sin justa causa, insistiera en negarse a declarar o en no responder afirmativa o negativamente y manifestar que ignoraba los hechos, era reconocida como un medio de prueba que producía el efecto de una presunción, respecto de la cual, cuando no hubiera elemento de juicio que la contradijera, haría prueba plena; en efecto, los artículos 390 y 414 del referido cuerpo legal establecían que la confesión ficta produce el efecto de una presunción, cuando no haya pruebas que la contradigan y que las presunciones legales hacen prueba plena, incluso, así lo consideró la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 76/2006-PS, cuando emitió la jurisprudencia 1a./J. 93/2006, de rubro: "CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO).", publicadas en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXV, febrero de 2007, páginas 127 y 126, respectivamente, sin embargo, a partir del código vigente, la confesión ficta, por sí misma, no puede adquirir el valor de prueba plena, sino sólo cuando se encuentre apoyada o adminiculada con otros medios fidedignos que, analizados en su conjunto y, de conformidad con las reglas de valoración de pruebas, produzcan en el juzgador la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de las acciones o excepciones planteadas, independientemente de que no exista prueba en contrario que la desvirtúe, como lo establecía el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México anterior; de ahí que es dable considerar que, bajo aquel sistema de valoración, dicha prueba era tasada; actualmente, no lo es sino que, conforme al artículo 1.359 vigente, el Juez goza de libertad para valorarla tanto en lo individual como en su conjunto, atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia, lo cual implica que su valoración queda al libre arbitrio del juzgador; no obstante, dicha libertad no es absoluta, es decir, debe estar apoyada o adminiculada con otros medios de prueba, que analizados en su conjunto y de conformidad con las citadas reglas, produzcan en el juzgador la



convicción suficiente para concluir en la veracidad de las acciones o excepciones planteadas...".

PODER JUDICIAL

Ahora bien, de igual forma, obra en autos el desahogo de la prueba testimonial ofrecida por la parte actora ***** , a cargo de ***** y ***** , desahogada el quince de diciembre de dos mil veintiuno, quienes por cuanto al primer ateste ***** , contesto el interrogatorio al tenor de lo siguiente:

*"... 1.- ¿Qué diga el testigo; conoce a la señora *****? Respuesta: Si lo conozco.*

*2.- ¿ Qué diga el testigo; cuando conoció a la señora *****? Respuesta: Hace cinco años aproximadamente.*

*3.- ¿ Qué diga el testigo; en donde conoció a la señora *****? Respuesta: La conocí en el patio del fraccionamiento en una reunión que hubo con los vecinos para tratar el mantenimiento del fraccionamiento *****.*

*4.- ¿ Qué diga el testigo; por qué razón, usted conoce a la señora *****? Respuesta: Porque es mi vecina del fraccionamiento ***** desde hace cinco años.*

*5.- ¿ Qué diga el testigo; sabe en dónde vive la señora ***** y si es posible precisar su domicilio? Respuesta: Se que es el *****del Fraccionamiento ***** Xochitepec, Morelos.*

*6.- ¿ Qué diga el testigo; sabe si actualmente, la señora ***** , habita en el domicilio Manzana 17, *****del Fraccionamiento ***** (sic) en Xochitepec? Respuesta: Sí vive ahí actualmente.*

A la razón de su dicho. refirió: Porque es mi vecina y en las reuniones que hay algunas veces hemos platicado, siendo todo lo que desea manifestar..."

Por cuanto a la segunda ateste ***** , contesto el interrogatorio al tenor de lo siguiente:

*"... 1.- ¿Qué diga el testigo; conoce a la señora *****? Respuesta: Si.*

*2.- ¿ Qué diga el testigo; cuando conoció a la señora *****? Respuesta: Desde hace como ocho años como desde el dos mil trece más o menos.*

*3.- ¿ Qué diga el testigo; en donde conoció a la señora *****? Respuesta: Ahí en el fraccionamiento ***** en Xochitepec, Morelos.*

*4.- ¿ Qué diga el testigo; por qué razón, usted conoce a la señora *****? Respuesta: Porque somos vecinas.*

*5.- ¿ Qué diga el testigo; sabe en dónde vive la señora ***** y si es posible precisar su domicilio? Respuesta: Si se es ***** en Xochitepec, Morelos, sin recordar bien la casa.*

*6.- ¿ Qué diga el testigo; sabe si actualmente, la señora ***** , habita en el domicilio Manzana 17, *****del Fraccionamiento ***** (sic) en Xochitepec? Respuesta: Sí ahí vive.*

A la razón de su dicho. refirió: Porque hacemos reuniones para lo del mantenimiento del fraccionamiento y además nos vemos diario, siendo todo lo que desea manifestar...”

Prueba testimonial a la que resulta dable concederle valor probatorio en términos de lo ordenado por el artículo **405** del Código Procesal Civil vigente, toda vez que fue desahogada con las formalidades que al efecto ordena la ley adjetiva civil; por cuanto a su contenido resulta ineficaz para tener por ciertos los hechos narrados por la parte actora en su escrito inicial de demanda, así como para tener por acreditadas sus pretensiones hechas valer dentro del mismo escrito inicial de demanda, lo anterior, tomando en consideración que si bien, de las declaraciones hechas por las testigos de mérito, se desprende que la parte actora *********, se encuentra en posesión del inmueble identificado como *********, **Fraccionamiento ***** en Xochitepec, Morelos**, dado a que las testigo de mérito refirieron que la actora actualmente vive en dicho domicilio, también lo es que de las mismas no se actualizan ninguno de los requisitos exigibles para la procedencia de la prescripción positiva que se estudia, puesto que del propio ordinal **1237** de la Ley Adjetiva Civil, refiere que para lograr la prescripción positiva la posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales debe ser 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, de forma pacífica, continua, pública y cierta, requisitos todos estos que no fueron acreditados con el desahogo de la testimonial en estudio, puesto que no se formularon interrogantes tendientes a acreditar a calidad de la posesión que detenta la parte actora; prueba que resulta insuficiente para acreditar la procedencia de todos los requisitos exigibles para la procedencia de la acción que aquí se analiza, en consecuencia, se determina que dicha testimonial no tiene el carácter de prueba plena con la cual se pueda acreditar la procedencia de la acción intentada por la parte actora.

Es aplicable al caso en concreto los siguientes criterios jurisprudenciales que a la letra dicen:



PODER JUDICIAL

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

21
Expediente 1577/2020
antes 700/2018
Ordinario Civil
Segunda secretaría
Sentencia Definitiva

Nación Suprema Corte de Justicia de la
Registro digital: 2018190
Instancia: Tribunales Colegiados de
Circuito
Décima Época
Materias(s): Civil
Tesis: VI.2o.C. J/30 (10a.)
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la
Federación. Libro 59, Octubre de 2018, Tomo III,
página 2079
Tipo: Jurisprudencia

PRUEBA TESTIMONIAL EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL. PARA TENER LA FUERZA NECESARIA PARA DEMOSTRAR EL HECHO QUE SE PRETENDA, EN LA DEMANDA DEBE NARRARSE DE MANERA CLARA Y PRECISA LA VERIFICACIÓN DE ESE ACONTECIMIENTO, ASÍ COMO EL NOMBRE DE LAS PERSONAS QUE LO PRESENCIARON Y LAS RAZONES POR LAS CUALES LES CONSTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). El artículo 105 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, no prevé la forma en que debe redactarse la demanda, pues sólo establece que será formal y legalmente válida cuando se ajuste a los términos marcados por la ley; sin embargo, las fracciones VI y VIII del diverso numeral 194 de la codificación citada disponen, respectivamente, que la exposición de los hechos en que se funde la acción deberá ser clara y sucinta, lo que implica circunstanciar los eventos en que se base el enjuiciante, y que en el apartado de "pruebas" se ofrecerán las que guarden estrecha relación con los hechos aducidos, mediante la expresión concreta en cada caso de lo que se pretende probar. De lo anterior se concluye que para que la prueba testimonial tenga la fuerza necesaria para demostrar el hecho que se pretenda, en la demanda no sólo debe narrarse de manera clara y precisa la verificación de un determinado acontecimiento, sino que también es necesario que se especifiquen el nombre de las personas que lo presenciaron y las razones por las cuales les consta, ya que no basta la

simple afirmación de que ciertos eventos tuvieron lugar, para que ésta se corrobore con el dicho de personas, cuya presencia en los hechos no quedó relacionada desde que éstos fueron narrados en la demanda.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN
MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 171/2007. Operadora Prissa, S.A. de C.V. 5 de julio de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretaria: María del Rocío Chacón Murillo.

Amparo directo 259/2007. Ma. Guadalupe Jaramillo Arredondo y/o Guadalupe

Jaramillo Arredondo. 30 de agosto de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretaria: María del Rocío Chacón Murillo.

Amparo directo 139/2010. Yulietza Leticia Rodríguez González y otro. 10 de junio de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretaria: María del Rocío Chacón Murillo.

Amparo directo 189/2012. Asención Salas Sánchez y otra. 8 de junio de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretaria: María del Rocío Chacón Murillo.

Amparo directo 439/2017. 23 de agosto de 2018. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretaria: María del Rocío Chacón Murillo.

Esta tesis se publicó el viernes 19 de octubre de 2018 a las 10:29 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 22 de octubre de 2018, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

De igual manera resulta aplicable la jurisprudencia que se localiza en la Octava Época, Registro: 209856, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación 83, Noviembre de 1994, Materia(s): Civil, Tesis: I.6o.C. J/18, Página: 43, que refiere:

“...POSESIÓN. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDÓNEA PARA ACREDITARLA. *La testimonial adminiculada con otros medios de prueba, es la idónea para demostrar la posesión material de un inmueble, porque son los testigos, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condición se detenta un inmueble...*”

Así como la jurisprudencia que se localiza en la Novena Época, Registro: 199538, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta V, Enero de 1997, Materia(s): Civil, Tesis: XX. J/40, Página: 333, que versa:

“...PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDÓNEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA



PODER JUDICIAL

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

23
Expediente 1577/2020
antes 700/2018
Ordinario Civil
Segunda secretaría
Sentencia Definitiva

POSESIÓN. *La prueba testimonial es idónea para acreditar no sólo el origen de la posesión sino también la calidad apta para prescribir...".*

Por último, se tiene que la parte actora de igual forma, para acreditar sus pretensiones ofreció como medios de prueba las documentales consistentes en:

- Consistentes en dos recibos de pago de mantenimiento, de fechas cuatro de abril del dos mil dieciocho, por la cantidad de \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) el cual, cubre otros meses atrasados y el segundo de fecha dieciséis de abril de dos mil diecinueve, que cubre hasta abril de dos mil veintiuno, por la cantidad de \$13,000.00 (TRECE MIL PESOS 00/100 M.N.), sobre la ******, del Fraccionamiento ******, de Xochitepec, Morelos.

Documentales a las cuales no es de concederles valor probatorio alguno en términos de lo dispuesto por el numeral **490** del Código Procesal Civil vigente, ya que las mismas en nada favorecen a los intereses de la oferente de las mismas, dado que dichas documentales resultan insuficientes para tener por acreditado que la parte actora posee a título de dueño el inmueble que pretende adquirir en virtud de la prescripción positiva que pretende hacer valer, lo anterior es así ya que tratándose de documentos respecto de contrataciones de servicios resultan insuficientes para acreditar la posesión en concepto de propietario de un bien inmueble, dado que es de explorado derecho y práctica común que cualquier persona puede contratar la prestación de esa clase de servicios, por lo que dichas pruebas no son suficientes para tener por acreditado que la parte actora posea en concepto de propietario el bien inmueble que pretende prescribir.

Sirve de apoyo a lo anterior, los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan por identidad de razones jurídicas:

*Época: Octava Época Registro: 913544 Instancia:
Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis:*

Jurisprudencia Fuente: Apéndice 2000 Tomo IV, Civil, Jurisprudencia TCC Materia(s): Civil Tesis: 602 Página: 561

POSESIÓN PARA PRESCRIBIR. RECIBOS DE IMPUESTO PREDIAL Y DE SERVICIOS PÚBLICOS. NO CONSTITUYEN PRUEBAS IDÓNEAS NI EFICIENTES PARA DEMOSTRARLA.- Los recibos de impuesto predial así como de diversos servicios públicos, y la cédula de empadronamiento en el Registro Federal de Causantes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, exhibidos por el demandado para probar su acción reconvencional de prescripción del inmueble materia del juicio principal, no son idóneos ni eficientes para demostrar que la posesión se tiene en concepto de dueño y con las características y requisitos que el Código Civil para el Distrito Federal exige para que opere en su favor la prescripción positiva, pues siendo la posesión un hecho, existen otros medios de prueba para justificarla, y los documentos a que se refiere, sólo prueban los pagos de impuestos y de derechos que en ellos se consignan y que se encuentra empadronado en el Registro Federal de Causantes, pero no que posea dicho bien raíz con los requisitos exigidos por el código en cita para que pueda prescribir.

Época: Séptima Época Registro: 255039 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación Volumen 55, Sexta Parte Materia(s): Común, Civil Tesis: Página: 64

Registro digital: 198991

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materia(s): Civil

Tesis: XIV.2o.37 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo V, Abril de 1997, página 268

Tipo: Aislada

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. LOS CONTRATOS DE SERVICIOS SON INSUFICIENTES PARA ACREDITAR LA POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE YUCATÁN). De acuerdo con el artículo 956, fracción I, del Código Civil del Estado de Yucatán, la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario. Ahora bien, la celebración de contratos de servicios entre concesionarios y particulares, como sería el de agua potable y alcantarillado, no implican la ejecución de un acto típico de propietario por parte del usuario y, por ende, no son aptos para acreditar que el quejoso posee a título de dueño el inmueble que pretende adquirir por virtud de la prescripción positiva, ya que es de explorado derecho y práctica común que cualquier persona puede contratar la prestación de esta clase de servicios.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO CUARTO CIRCUITO.

Amparo directo 582/96. Teresita del P. Tzec (alias) Teresa del P. Parra y otro. 23 de enero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Fernando Amorós Izaguirre. Secretario: Luis A. Cortés Escalante.



PODER JUDICIAL

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

25
Expediente 1577/2020
antes 700/2018
Ordinario Civil
Segunda secretaría
Sentencia Definitiva

Véase: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo IV, Materia Civil, tesis 577, página 419, de rubro: "**POSESIÓN PARA PRESCRIBIR. RECIBOS DE IMPUESTO PREDIAL Y DE SERVICIOS PÚBLICOS. NO CONSTITUYEN PRUEBAS IDÓNEAS NI EFICIENTES PARA DEMOSTRARLA.**"

VII.- En tal virtud, por lo anteriormente expuesto, así como valoradas y administradas las probanzas antes descritas conforme a la sana crítica, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, conforme a las reglas especiales de todas y cada una de ellas; se concluye que la parte actora *********, no acreditó los hechos sobre los cuales funda las pretensiones que aquí demanda, en consecuencia de ello, se tiene que la posesión detentada por *********, no es apta para prescribir, lo anterior en virtud de que no cumple con las exigencias previstas por el artículo **1237** de la Ley Sustantiva Civil, es decir, que la posesión que detenta sea de manera pacífica, continua, pública y de forma cierta.

Por lo considerado en el cuerpo del presente fallo, se concluye que en efecto, la parte actora *********, no acreditó en juicio que la posesión detentada sobre el inmueble materia del presente asunto sea de manera pacífica, continua, pública y de forma cierta, toda vez, que de las pruebas documentales ofrecidas, la confesional y testimonial desahogadas, no se desprende la calidad en que posee el bien inmueble materia del presente juicio.

En el contexto relatado, **resulta infundada** la acción ejercitada por la parte actora *********, ya que como ha sido referido en párrafos precedentes, no se acreditó que su posesión cumple con las exigencias previstas por la ley para prescribir, por ende, se declara que *********, **no acredito la acción de prescripción positiva aquí en estudio**, respecto del inmueble identificado como *********, **Fraccionamiento ***** en Xochitepec, Morelos**, con folio electrónico inmobiliario *********.

La anterior determinación, encuentra sustento en la siguiente jurisprudencia, que aun cuando se refiere a la legislación de una entidad federativa diversa, las disposiciones legales a que hacen referencia son análogas en su contenido a las previstas por la Legislación Civil de nuestro Estado:

Registro digital: 162032

Instancia: Primera Sala

Novena Época

Materia(s): Civil

Tesis: 1a./J. 125/2010

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo XXXIII, Mayo de 2011, página 101

Tipo: Jurisprudencia

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA).

La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable, según se desprende de los artículos [998](#), [1307](#), [párrafo primero](#), y [1323 del Código Civil para el Estado de Sonora](#). El concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario, dado que en el ordenamiento de referencia, es el único que puede usucapir. Es relevante señalar que la posesión originaria puede ser justa o de hecho. Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó (cinco o diez años según el caso, atendiendo al citado artículo 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora), siempre deberá probar la causa generadora de la posesión. Consecuentemente, si pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, en el que basa su pretensión. Así mismo, si pretende que se declare su adquisición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe.

Contradicción de tesis 175/2010. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Segundo, ambos en Materias Civil y de Trabajo del Quinto Circuito. 17 de noviembre de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Roberto Ávila Ornelas.

Tesis de jurisprudencia 125/2010. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil diez.



PODER JUDICIAL

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

27
Expediente 1577/2020
antes 700/2018
Ordinario Civil
Segunda secretaría
Sentencia Definitiva

Registro digital: 167214

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materia(s): Civil

Tesis: V.1o.C.T. J/68

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo XXIX, Mayo de 2009, página 996

Tipo: Jurisprudencia

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. PARA QUE OPERE DICHA ACCIÓN, SÓLO SE REQUIERE ACREDITAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN Y QUE ÉSTA SE EJERCIÓ EN CONCEPTO DE PROPIETARIO, CON INDEPENDENCIA DE QUE PROVENGA O NO DE UN JUSTO TÍTULO PARA TRASLADAR EL DOMINIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA). De conformidad con los artículos [1322, fracción I y 1323, fracciones III y IV, del Código Civil para el Estado de Sonora](#), para que opere la prescripción positiva se requiere demostrar la causa generadora de la posesión, y que ésta se ejerció en concepto de propietario; empero resulta inexacto que esa causa generadora exigida por la citada legislación, se refiera exclusivamente a un título apto para trasladar el dominio, tomando en cuenta que ese requisito, al que se aludía como "justo título" en el Código Civil Federal de 1884 fue suprimido en la legislación civil mexicana. Así el Código Civil para el Estado de Sonora, en su invocado artículo 1322, fracción I, sustituyó aquel requisito, por el de "concepto de propietario", que implica el ánimo o intención y ostensible comportamiento del detentador del bien, como propietario de él, aun cuando se carezca de justo título. No puede entenderse de otra manera, lo dispuesto por el mencionado artículo 1323, fracciones III y IV, que contempla la posesión de mala fe, como apta para prescribir, pues en ella puede no existir el justo título, sino solamente la situación de hecho mediante la cual la persona entra en posesión del inmueble con el ánimo de dueño, sin un título o derecho, en forma pública, pacífica y por el tiempo requerido por la ley para prescribir.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL QUINTO CIRCUITO.

Amparo directo 576/2006. 2 de abril de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Martín Antonio Lugo Romero, secretario de tribunal autorizado para desempeñar las funciones de Magistrado, en términos del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en relación con el artículo 52, fracción V, del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que reglamenta la organización y funcionamiento del propio consejo. Secretaria: María Guadalupe Romero Esquer.

Amparo directo 832/2007. Arturo Plath López. 28 de febrero de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Armida Elena Rodríguez Celaya. Secretario: Martín Antonio Lugo Romero.

Amparo directo 100/2008. Cosme Alfredo Ochoa Trujillo

y otra. 15 de mayo de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Armida Elena Rodríguez Celaya. Secretario: José Fernando Ibarra Fernández.

Amparo directo 317/2008. María Magdalena Olivarría. 4 de septiembre de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Munguía Padilla. Secretaria: María Guadalupe Romero Esquer.

Amparo directo 215/2008. Guadalupe Figueroa Morfín o María Guadalupe Figueroa Morfín y otras. 22 de enero de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Laura Catalina Maldonado Arce, secretaria de tribunal autorizada para desempeñar las funciones de Magistrada, en términos del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en relación con el artículo 52, fracción V, del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que reglamenta la organización y funcionamiento del propio consejo. Secretaria: Raquel Nieblas Germán.

Nota: Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la [contradicción de tesis 175/2010](#), de la que derivó la tesis jurisprudencial 1a./J. 125/2010 de rubro: "[PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA \(LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA\)](#)."

Por cuanto a los demandados ***** representada por el **C. ALBERTO MENCHACA VALENZUELA, y el DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, se tiene que los mismos no ofrecieron medios de prueba en el presente juicio.

En consecuencia, y una vez que las pruebas ofrecidas por la parte actora han sido debidamente analizadas y valoradas de manera individual y en su conjunto, racionalmente, atendiendo a las leyes de la lógica y las máximas de la experiencia, confrontándolas unas con otras, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil vigente, permiten arribar a la firme conclusión a la Suscrita Juzgadora, que la parte actora ***** , no acreditó sus pretensiones que dedujo en contra de ***** representada por el **C. ALBERTO MENCHACA VALENZUELA, y el DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, por tanto, se absuelve a los demandados ***** representada por el **C. ALBERTO MENCHACA VALENZUELA, y el DIRECTOR DEL INSTITUTO DE**



PODER JUDICIAL

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

29
Expediente 1577/2020
antes 700/2018
Ordinario Civil
Segunda secretaría
Sentencia Definitiva

SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, de todas y cada una de las pretensiones reclamadas por las razones y fundamentos legales expuestos con antelación.

VIII.- En esa guisa, dado que se desprende que en el juicio que nos ocupa, las partes no procedieron con temeridad o mala fe y que la presente sentencia es declarativa, no ha lugar a condenar al pago de gastos y costas que la presente instancia haya originado, en términos del artículo **164** del Código Procesal Civil vigente.

Tiene aplicación al caso lo dispuesto por los artículos **159 y 164** del ordenamiento legal antes referido, que al efecto disponen lo siguiente:

***“...ARTICULO 159.-** Condena en costas procesales. La condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la Ley, o cuando a juicio del Juez, se haya procedido con temeridad o mala fe. [...]*

***ARTICULO 164.-** Ausencia de condena en costas. En las sentencias declarativas o constitutivas, si ninguna de las partes hubiera procedido con temeridad o mala fe, no habrá condena en costas ni gastos, y cada una reportará las que hubiere erogado...”.*

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en los artículos **96** fracción **IV**, **101**, **104**, **105** y **106** del Código Procesal Civil en vigor, se

R E S U E L V E:

PRIMERO. - Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, la vía elegida es la correcta y las partes tienen legitimidad de poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.

SEGUNDO. - La parte actora *****, no probó su acción que dedujo en contra de la demandada ***** representada por el **C. ALBERTO MENCHACA VALENZUELA**, y el **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, quienes no comparecieron a juicio siguiéndose el mismo en su rebeldía, en consecuencia;

TERCERO. - Se absuelve a los demandados ***** representada por el **C. ALBERTO MENCHACA VALENZUELA**, y el **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, de todas y cada una de las prestaciones reclamadas, por las razones y fundamentos legales expuestos con antelación.

CUARTO. - En esa guisa, dado que se desprende que en el juicio que nos ocupa, las partes no procedieron con temeridad o mala fe y que la presente sentencia es declarativa, no ha lugar a condenar al pago de gastos y costas que la presente instancia haya originado, en términos del artículo **164** del Código Procesal Civil vigente.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE. - Así, en definitiva, lo resolvió y firma la **Licenciada MIRIAM CABRERA CARMONA**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado, ante el Segundo Secretario de Acuerdos **Licenciado JAIME ALBERTO REZA GARCÍA**, con quien actúa y da fe.