



PODER JUDICIAL

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

Cuernavaca, Morelos; ocho de febrero de dos mil veintidós.

Vistos, para resolver en definitiva los autos del Juicio **ORDINARIO CIVIL**, promovido por *****, en contra ***** e *****, Expediente Número **339/2021**, radicado en la Segunda Secretaría; y,

RESULTANDOS:

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, que por turno correspondió conocer a éste Juzgado, con fecha veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno, compareció *****, demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL** de ***** y del *****, las siguientes prestaciones: De la primera demandó lo siguiente:

De *****, demando:

*“...a) La declaración judicial que haga su Señoría, en el sentido que ha operado a mi favor **LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** respecto del inmueble identificado como *****, **con ubicación actual en ******* también conocido como *****, con una Superficie de 279.92 M2, y las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE: en 23.70M (veintitrés metros sesenta centímetros) con *****; AL NORESTE, en 8.80M (ocho metros ochenta centímetros) con *****; AL SURESTE, en 18.70M (dieciocho metros sesenta centímetros) con *****; AL SUROESTE, en diez metros con *****; al que la Dirección General del Catastro, lo tiene clasificado con la cuenta número ***** (*****), Inscrito en el *****; a nombre de *****, bajo el **FOLIO REAL ELECTRÓNICO *******, como lo acreditamos con el Certificado De Libertad o de Gravamen, de fecha *****, el cual se acompaña a la presente demanda; b). Como consecuencia de la consumación de la **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**, se declare por*



PODER JUDICIAL

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

sentencia definitiva que **he adquirido la propiedad** del inmueble identificado como ***** , **con ubicación actual en** ***** también conocido como ***** , con una Superficie de 279.92 M2, y las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE: en 23.70M (veintitrés metros sesenta centímetros) con *****; AL NORESTE, en 8.80M (ocho metros ochenta centímetros) con *****; AL SURESTE, en 18.70M (dieciocho metros sesenta centímetros) con *****; AL SUROESTE, en diez metros con ***** , al que la Dirección General del Catastro, lo tiene clasificado con la cuenta número ***** (*****), Inscrito en el ***** , a nombre de ***** , bajo el **FOLIO REAL ELECTRÓNICO** ***** , como lo acreditamos con el Certificado De Libertad o de Gravamen, de fecha ***** , el cual se acompaña a la presente demanda; y, **c) El pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio...**”

Del ***** , demando:

“... **a).- La EXTINCION Y/O CANCELACION**, de los datos registrales existentes en la actualidad a favor de ***** , respecto del inmueble identificado como ***** , **con ubicación actual en** ***** también conocido como ***** , con una Superficie de 279.92 M2, y las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE: en 23.70M (veintitrés metros sesenta centímetros) con *****; AL NORESTE, en 8.80M (ocho metros ochenta centímetros) con *****; AL SURESTE, en 18.70M (dieciocho metros sesenta centímetros) con *****; AL SUROESTE, en diez metros con ***** , al que la Dirección General del Catastro, lo tiene clasificado con la cuenta número ***** (*****), Inscrito en el ***** , a nombre de ***** , bajo el **FOLIO REAL ELECTRÓNICO** ***** , como lo acreditamos con el Certificado De Libertad o de Gravamen, de fecha ***** , el cual se acompaña a la presente demanda; **b) Como consecuencia de lo anterior, LA INSCRIPCIÓN DE LA SENTENCIA**, que su señoría tenga a bien dictar en el presente juicio, en la que **SE ME DECLARE PROPIETARIO** por **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** respecto del inmueble identificado como ***** , **con ubicación actual en** ***** también conocido como ***** , con una Superficie de 279.92 M2, y las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE: en 23.70M (veintitrés metros sesenta centímetros) con *****; AL NORESTE, en 8.80M (ocho metros ochenta



PODER JUDICIAL

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

centímetros) con *****; AL SURESTE, en 18.70M (dieciocho metros sesenta centímetros) con *****; AL SUROESTE, en diez metros con *****, al que la Dirección General del Catastro, lo tiene clasificado con la cuenta número *****(*), Inscrito en el *****, a nombre de *****, bajo el **FOLIO REAL ELECTRÓNICO** *****, como lo acreditamos con el Certificado De Libertad o de Gravamen, de fecha *****, el cual se acompaña a la presente demanda...”

Fundó su demanda en diversos hechos los cuales en este apartado se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias e invocó los preceptos de derecho que consideró pertinentes.

2.- Con fecha treinta de septiembre de dos mil veintiuno, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenando correr traslado y emplazar a los demandados, para que dentro del plazo legal de diez días dieran contestación a la demanda entablada en su contra, requiriéndoles que señalaran domicilio dentro de esta jurisdicción para oír y recibir notificaciones, apercibiéndoles que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se le harían y surtirían a través del Boletín Judicial que edita este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

3.- Con fecha ocho de octubre de dos mil veintiuno fue emplazada a juicio la demandada *****; y con fecha once de octubre del citado año, fue debidamente emplazado a juicio el *****.



PODER JUDICIAL

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

4.- Por auto de fecha diecinueve de octubre de dos mil veintiuno, se tuvo por presentada a *****, en su carácter de apoderada legal de la demandada *****, contestando la demanda entablada en contra de su poderdante y por opuestas las defensas y excepciones que hizo valer, las que serían tomadas en cuenta en su momento procesal oportuno; asimismo se ordenó dar vista a la parte actora para que dentro del plazo de tres días manifestara lo que a sus derechos conviniera.

5.- Por auto de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno, se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió el codemandado *****, al no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra y se le hizo efectivo el apercibimiento decretado por auto de treinta de agosto de dos mil veintiuno, ordenando que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtieran efectos por medio de boletín judicial que se edita en este Tribunal; asimismo se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración prevista por el artículo 371 del Código Procesal Civil.

6.- Con fecha veintiocho de octubre de dos mil veintiuno, se tuvo por presentado al abogado patrono de la parte actora, desahogando la vista ordenada por auto de diecinueve de octubre del año



PODER JUDICIAL

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

próximo pasado, para los efectos legales correspondientes.

7.- El diez de noviembre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, a la que compareció únicamente el abogado patrono de la parte actora, no así el actor ni los demandados respectivamente, por lo que no fue posible exhortar a las partes para llegar a un arreglo conciliatorio, por lo que se procedió a la depuración del presente procedimiento; asimismo fue examinada la legitimación de las partes y toda vez que la demandada no opuso defensas y excepciones de previo y especial pronunciamiento, se abrió el juicio a prueba por un plazo común de ocho días.

8.- Mediante auto de veinticuatro de noviembre de dos mil veintiuno, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de pruebas y alegatos prevista por el artículo 400 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, y se admitieron a la parte actora las siguientes pruebas: la confesional y declaración de parte a cargo de la demandada *****; la testimonial a cargo de ***** y *****; las documentales públicas y privadas marcadas con los números de la uno a la nueve.

9.- Con fecha dieciséis de diciembre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos en la que se tuvo por sustituido al testigo ***** , por *****; y se



PODER JUDICIAL

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

desahogaron las pruebas confesional a cargo de ***** y la testimonial a cargo de ***** y ***** , ofrecidas por la parte actora; asimismo se tuvo por desistido a la parte actora de la prueba de declaración de parte a cargo de la demandada *****; se tuvieron por formulados los alegatos de la parte actora, y toda vez que no se encontraba pruebas pendientes por desahogar, se ordenó turnar los autos para resolver lo que en definitiva, lo cual ahora se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I.- Éste Juzgado es competente para resolver y fallar el presente juicio toda vez que el inmueble objeto del mismo, identificado como ***** , con ubicación actual en ***** , que se encuentra inscrita ante el ***** , bajo el folio electrónico inmobiliario número ***** , con cuenta catastral ***** , con superficie de doscientos setenta y nueve metros con noventa y dos centímetros, se encuentra en el lugar donde ejerce su ámbito competencial éste Tribunal. Además, la vía elegida es la correcta, porque la acción de prescripción positiva debe ventilarse en la vía ordinaria civil, lo anterior conforme a lo dispuesto en los artículos 18, 23, 26, 29, 30, 34 fracción III, 349, 661 del Código Procesal Civil vigente en el Estado y 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.



PODER JUDICIAL

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

II.- Conforme a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 de la Ley Procesal Civil en vigor se procede al estudio de la legitimación, por ser un requisito sine qua non de la acción, que debe entenderse como el interés jurídico que asiste a la parte actora para el ejercicio de su acción y de la demandada para contestar y oponer sus defensas y excepciones. En ese orden de ideas al efecto el artículo 191 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece: *"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"*; asimismo solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho, o imponga una condena y quien tenga el interés contrario tal como lo dispone el diverso artículo 179 del mismo ordenamiento legal; y, por otra parte tienen capacidad procesal para comparecer en un juicio como en el caso que nos ocupa tal y como lo establece la Fracción I del artículo 180 las personas físicas que conforme a la ley estén en ejercicio de sus derechos civiles quienes pueden promover por sí o por sus representantes legales o mandatarios con



PODER JUDICIAL

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

poder bastante, salvo que la Ley, exija su comparecencia personal. En esa tesitura debe decirse que la legitimación ad causam es el derecho sustancial, que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona a diferencia de la legitimación ad procesum que se refiere a que ese derecho sea ejercitado en el proceso, por quien tenga aptitud para hacerlo valer en el juicio; además, acorde con lo establecido por el artículo 217 del Código Procesal Civil en vigor, *“Mediante el ejercicio de la acción procesal, entendida como la posibilidad jurídica única de provocar la actividad jurisdiccional, se podrá interponer una demanda para pedir la administración de justicia de acuerdo con lo ordenado por el artículo 17 de la Constitución General de la República y el artículo 2° de este ordenamiento”*. Es decir que cualquier persona con interés jurídico puede poner en movimiento al órgano jurisdiccional; para tal fin la parte actora acompañó a su demanda contrato privado de compraventa celebrado con fecha diez de agosto de dos mil once, entre ***** , representada en ese acto por su apoderada legal ***** , en su carácter de vendedora, y el señor ***** , en su carácter de comprador, respecto del inmueble identificado como ***** , al que la dirección de catastro lo tiene clasificado con la cuenta catastral ***** , con una superficie de 279.92 M2 (DOSCIENTOS SETENTA Y



PODER JUDICIAL

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

NUEVE PUNTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS), y las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE, en 23.70 M. (VEINTITRES METROS CON SETENTA CENTÍMETROS) con *****; AL NORESTE en 8.80 M. (OCHO METROS CON OCHENTA CENTÍMETROS) con *****; AL SURESTE en 18.70 M. (DIECIOCHO METROS CON SETENTA CENTÍMETROS), con *****; AL SUROESTE en 10.00 M. (DIEZ METROS) con *****; inscrito en el ***** , bajo el Folio Real Electrónico *****.

Asimismo fue exhibido por la parte demandada la Escritura Pública número ***** , de fecha ***** , pasada ante la fe del Licenciado ***** , Titular de la Notaría número ***** , que contiene el poder general limitado e irrevocable que otorga la señorita ***** a favor de la señorita ***** , poder del que se advierte del inciso C) el poder general para actos de dominio; y del incisos D), la limitación del citado poder, que en su parte conducente dice: *“Las facultades a que se refieren los incisos anteriores las ejercerá la apoderada única y exclusivamente respecto de los derechos que a la poderdante correspondan sobre la ***** , así como las construcciones e instalaciones en él existentes, con ubicación actual en ***** ; al que la dirección General de Catastro lo tiene clasificado con la cuenta catastral número ***** .”*; así también del inciso



PODER JUDICIAL

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

E) se advierte que el citado poder se otorgó con el carácter de irrevocable. Por otra parte fue adjuntado por el actor, el certificado de libertad o de gravamen, expedido por la Dirección de Certificaciones del *****, de fecha *****, Folio Real *****, por el que se certifica que la *****, con superficie de 279.92 M2, aparece como propietaria *****, documentales a las que se les otorga pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 437, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, con la que se justifica la legitimación activa y pasiva de las partes, en términos de lo dispuesto por los numerales 191, 217 y 218 del Código Procesal civil en vigor, sin que ello signifique la procedencia de la acción.

Es aplicable la Tesis Jurisprudencial 1a./J. 58/2004, Página: 25, Tomo XX, Noviembre de 2004, Materia(s): Civil, Época: Novena Época, Registro: 180099, Instancia: Primera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta que es del tenor literal siguiente:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA ACCIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 1156 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL DEBE DIRIGIRSE CONTRA QUIEN APARECE COMO PROPIETARIO EN EL REGISTRO PÚBLICO Y TAMBIÉN EN CONTRA DEL VERDADERO PROPIETARIO, CUANDO NO COINCIDAN, SI EL POSEEDOR SABE DE ANTEMANO QUIÉN ES ESTE ÚLTIMO. El sistema del Código Civil en materia de prescripción adquisitiva sólo distingue, de manera expresa, dos hipótesis cuando se



PODER JUDICIAL

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

pretende adquirir por prescripción: a) un bien registrado o b) un bien sin registro (artículos 1156 y 3047). Sin embargo, no contempla la diversa hipótesis en la que el bien está registrado, pero a nombre de quien no es el verdadero propietario. Esto es correcto en la generalidad de los casos, pues en principio ambos sujetos deben coincidir y si así no ocurriera no hay por qué establecer una carga adicional y prácticamente irrealizable para el poseedor de investigar quién en verdad detenta la propiedad. Sin embargo, sería nugatorio del fin perseguido por la prescripción adquisitiva suponer que el artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal limita el ejercicio de la acción respectiva sólo en contra del propietario que aparece en el Registro Público, cuando se sabe que el propietario real es otro. Ante esta circunstancia, el poseedor que quiera adquirir debe demandar a los dos sujetos mencionados, pues sólo así el estado de incertidumbre que entraña la posesión cesaría, aunque tomando en cuenta los derechos del auténtico dueño de la cosa y respetando su garantía de audiencia previa al acto privativo; además, así no se atribuiría el abandono del bien inmueble a quien no es realmente su propietario ni se sancionaría a quien puede imputársele la calidad de "propietario negligente". Contradicción de tesis 153/2003-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Cuarto y Décimo, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 9 de junio de 2004. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Humberto Román Palacios. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretario: Miguel Bonilla López. Tesis de jurisprudencia 58/2004. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veintitrés de junio de dos mil cuatro.

Asi como la siguiente tesis de jurisprudencia, con Registro digital: 162443, Instancia: Primera Sala, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: 1a./J. 61/2010, Fuente: Semanario Judicial de la



PODER JUDICIAL

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

Federación y su Gaceta. Tomo XXXIII, Abril de 2011, página 5, que a la letra dice:

ACCIÓN DE USUCAPIÓN EJERCITADA POR EL COMPRADOR EN CONTRA DEL VENDEDOR (TITULAR REGISTRAL). SU PROCEDENCIA. Si bien es cierto que puede obtenerse un documento susceptible de inscripción mediante el ejercicio de la acción pro forma, también lo es que ello no excluye la posibilidad de que, si el comprador tiene la legitimación activa para ejercerla, así como para ejercer la acción de usucapión (por tener una posesión pública, pacífica, continua y en concepto de propietario), éste pueda elegir esta acción en contra del vendedor, si considera que le es más fácil acreditar los requisitos de la usucapión. Esta posibilidad contribuye a solucionar algunos problemas que surgen en la práctica, ya que mientras más tiempo carezca el propietario de un título susceptible de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, más inseguridad jurídica se presenta, no sólo para las partes (en especial para el comprador), sino también ante terceros, de manera que al no cumplir con el efecto de oponibilidad y, por tanto, padecer de una ineficacia funcional, da lugar a que concurren situaciones de excepción al principio res inter alios acta. Esto es, permitir que el comprador ejerza la acción de usucapión en contra del vendedor, para contar con un documento susceptible de inscribirse, que avale su derecho de propiedad y pueda oponerse a terceros, no se contrapone al ejercicio de la acción pro forma, ya que ésta, además de ser diversa en los diferentes sujetos legitimados para ejercerla pasiva o activamente, tiene un fin distinto, que es el otorgamiento de firma y escritura pública, título que, al igual que la sentencia que declara la usucapión es un instrumento inscribible, el cual permite al comprador que puedan concurrir en su persona ambas legitimaciones, de manera que le sea posible accionar de la forma que más convenga a sus intereses y a la celeridad con la que pueda obtenerse dicho título, a fin de inscribirse y no permanezca más el estado de inseguridad jurídica que genera su falta de inscripción.



PODER JUDICIAL

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

Además, negarle a un sujeto que cuenta con ambas legitimaciones activas, una vía para obtener un documento inscribible, no permite que éste sea plenamente eficaz, toda vez que no surte efectos contra terceros, aunado al hecho de que se estaría estableciendo un procedimiento más lento, el cual resultaría contrario a lo establecido por el segundo párrafo del artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Esta posibilidad no trae como consecuencia que se faculte al comprador para que, mediante la acción de usucapión, deje de cubrir al vendedor el precio pactado. Toda vez que, en estos casos, se deben distinguir los aspectos reales (esto es, la transmisión de propiedad, como efecto principal) de los obligacionales (es decir, el pago del precio, como primera obligación del comprador) del contrato. El hecho de reunir los requisitos legales de la usucapión, y que por dicha causa, se adquiera un nuevo título de propiedad, es totalmente independiente de lo que sucede a nivel obligacional, ya que el propietario, derivado de este nuevo título que avala su derecho real, sigue estando obligado al pago total del precio adeudado. Contradicción de tesis 236/2009. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Cuarto y Quinto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito. 23 de junio de 2010. Mayoría de tres votos. Disidentes: José Ramón Cossío Díaz y José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Jorge Roberto Ordóñez Escobar. Tesis de Jurisprudencia 61/2010. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha siete de julio de dos mil diez.

Y el siguiente criterio sustentado por el Máximo Tribunal de Justicia del País sostiene:

LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de



PODER JUDICIAL

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

quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aún de oficio por el juzgador. O a instancia de cualesquiera de las partes; y en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación del 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 esta la ley; en consecuencia el actor esta 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.- FUENTE: Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la federación, Tomo: XI- Mayo, Página: 350.- Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.- NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, página 279.

III.-En seguida por cuestión de método se procede al estudio de las excepciones opuestas por la apoderada legal de la demandada *****; misma que opuso la siguiente: *“La falta de acción o derecho para demandar de mi representada la prestación consistente en el pago de gastos y costas del juicio, ya que la demandada no ha dado motivo alguno a que se le reclame dicha pretensión”*.

En ese sentido, respecto a la de falta de acción y derecho, debe decirse que más que una excepción es una defensa, cuyo efecto es arrojar la carga de la prueba al actor; por lo tanto la misma será examinada al momento de entrar al estudio de la acción ejercitada por la actora.

Lo anterior se apoya en la tesis sustentada por la Sala Auxiliar de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Semanario Judicial de la Federación Tomo CXVI, Página 186, Quinta Época, bajo el registro 385412, cuyo tenor es el siguiente:



PODER JUDICIAL

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

“EXCEPCIONES (FALTA DE ACCION DEL DEMANDANTE).” La excepción de falta de acción del demandante en puridad de derecho no es tal, ya que una excepción es necesariamente un contraderecho que vuelve ineficaz el contenido de la pretensión del actor, ya sea provisional o definitivamente; y cuando el demandado niega la validez de la pretensión del actor, su negativa solamente coloca a su contraparte en la necesidad de probar los hechos de su demanda en forma diversa a la confesión implícita que el demandado hiciera de los mismos mediante la aceptación correspondiente, pero de ninguna manera coloca al demandado en situación necesariamente privilegiada”.

Así como el contenido de la Tesis Jurisprudencial VI. 2o. J/203, Página: 62, Núm. 54, Junio de 1992, Materia: Común, Octava Época, Registro: 219050, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

SINE ACTIONE AGIS. La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 144/88. María Trinidad Puga Rojas. 6 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo. Amparo directo 68/89. Celia Alonso Bravo. 7 de marzo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel.



PODER JUDICIAL

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

Secretario: José Mario Machorro Castillo. Amparo directo 442/89. Rodrigo Bernabé García y Sánchez y otro. 21 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo. Amparo directo 104/92. Flotilde Barcala Rubio. 25 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez. Amparo directo 167/92. Fernando Ortiz Pedroza. 29 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

IV.- En la especie, al no existir cuestiones, que requieran previo estudio, es conducente examinar la acción de prescripción positiva planteada por la parte actora. El artículo 661 de Código Procesal Civil, dice: *“El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción puede promover juicio en contra del que aparece 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 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”*, de igual modo es de citarse el artículo 1223 del Código Civil vigente en el Estado que menciona: *“Prescripción es un medio de adquirir bienes o derechos, o de perder estos últimos, así como de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley”*. Asimismo el 1225 del



PODER JUDICIAL

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

mismo Código que establece: “*Sólo pueden ser objeto de prescripción los bienes, derechos y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley*”, así como el 1237 de la misma ley que a la letra dice: “*La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser: I.- En concepto de dueño, si se trata de adquirir bienes, o en concepto de titular de un derecho real, si se trata de adquirir este derecho; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública; y V.- Cierta.*”, de igual manera el 1238 fracción I establece: “*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...*”; y el ordinal 1242 de la misma ley cita: “*El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido por ende, la propiedad. En todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión*”. De igual forma el artículo 386 del Código Procesal Civil en vigor, establece que las partes tienen la carga de probar sus respectivas proposiciones de los hechos que el adversario tenga en su favor una presunción legal.

En el caso concreto, se observa que la parte actora, de manera sustancial y en lo que aquí interesa manifestó como hechos los siguientes:



PODER JUDICIAL

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

“1.- Con fecha 10 de agosto de 2011, el suscrito ***** por contrato de compraventa que celebramos con la señorita ***** , **en su carácter de vendedora**, representada en ese acto por su apoderada legal la señorita ***** , el bien inmueble identificado como ***** , así como como las construcciones e instalaciones en el existentes, **con ubicación actual en ******* también conocido como ***** , con una Superficie de 279.92 M2, y las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE: en 23.70M (veintitrés metros sesenta centímetros) con *****; AL NORESTE, en 8.80M (ocho metros ochenta centímetros) con *****; AL SURESTE, en 18.70M (dieciocho metros sesenta centímetros) con *****; AL SUROESTE, en diez metros con ***** , al que la Dirección General del Catastro, lo tiene clasificado con la cuenta número *****/*****), tal y como se desprende de la copia certificada del plano catastral, expedida por la Dirección General de Ingresos, recaudación, Impuesto Predial y Catastro, Dirección de Catastro y Actualización del ***** , a nombre de ***** , tal y como se desprende de la copia certificada del plano catastral, expedida por la Dirección General de Ingresos, recaudación, Impuesto Predial y Catastro, Dirección de Catastro y Actualización del ***** , a nombre de *****; Inscrito en el ***** , a nombre de ***** , bajo el **FOLIO REAL ELECTRÓNICO ******* , como lo acreditamos tanto con el Certificado De Libertad o de Gravamen, de fecha ***** , como la copia certificada del plano catastral antes aludido, los cuales se acompañan a la presente demanda.

Igualmente adjunto a la presente demanda el **contrato original de compraventa celebrado con fecha 10 de agosto de 2011**, celebrado entre el actor y la ahora demandada, descrito en el presente hecho; así como la **copia simple de la Escritura pública número *******, Volumen ***** , de fecha ***** , pasado ante la fe del Licenciado ***** , Notario Público número *****; que contiene el **Poder General Limitado e Irrevocable**, en los términos que se precisan y con las siguientes facultades **Poder General Pleitos y Cobranzas; Poder General para Actos de Administración y Poder General para Actos de Dominio**, que otorga la Señorita ***** , a favor de la señorita ***** , estipulándose en la Cláusula Única incisos C) y D) que se otorga a la apoderada entre otros, el **PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO**, limitando dicho poder respecto



PODER JUDICIAL

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

de los derechos que a la poderdante corresponden respecto del inmueble objeto del presente juicio (documento que me fue entregado por la vendedora al momento de firmar el contrato de compraventa de fecha 10 de agosto de 2011).

2.- En la cláusula segunda del contrato de compraventa mencionado en el hecho que antecede, se estipulo como precio de la operación la cantidad de \$600,000.00 (SEIS CIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), del cual la parte vendedora recibió en la fecha de celebración del contrato, la cantidad de \$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), otorgándole por ese medio el recibo más firme que en derecho correspondiera; obligándose el suscrito a pagar el saldo de la operación que era la cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00100 M.N.) el día 15 de diciembre de 2011.

3.- Que el suscrito di cumplimiento al pago total del precio pactado en el contrato base de la acción, tal y como lo justifico con el recibo de pago por la cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00100 M.N.), de fecha 15 de diciembre de 2011, signado por la C. ***** Apoderada legal de la C. ***** documento que adjunto en original a la presente demanda.

4.- Como se advierte de la cláusula cuarta del contrato de compraventa celebrado con fecha 10 de agosto de 2011, entre el suscrito ***** en mi carácter de comprador **y *******, **en su carácter de vendedora**, representada en ese acto por su apoderada legal la señorita ***** desde esa fecha me fue entregada por la vendedora, la posesión física, material y jurídica del inmueble objeto del presente juicio, motivo por el cual a partir de la citada fecha el suscrito ***** he tenido **LA POSESIÓN LEGITIMA, CON JUSTO TITULO, EN CONCEPTO DE PROPIETARIO, EN FORMA PACIFICA, PUBLICA, CIERTA, ININTERRUMPIDA Y DE BUENA FE**, sin que dicho contrato fuera elevado a escritura pública, a pesar de haberse estipulado que la fecha para formalizar el contrato ante el Notario Público correspondiente, sería a más tardar el día 20 de diciembre de 2011, y a pesar de que el suscrito realice



PODER JUDICIAL

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

oportunamente el pago total del precio pactado en el contrato privado de compraventa.

5.- Desde el día 10 de agosto de 2011 fecha en que la demandada me entregó la posesión del inmueble objeto del presente juicio, he venido realizando actos de dominio sobre el inmueble descrito en el hecho 1, ya que con mi propio peculio he realizado el pago del impuesto predial, pago de servicios de infraestructura urbana, limpia, recolección, traslado y disposición final de residuos sólidos en el municipio, tal y como lo justificamos con los documentos que enseguida enumeramos:

a).- Convenio TM/DGIR/DREF/IP/799/2014, de fecha 2 de junio de 2014, que con el objeto de estar al corriente en el pago del impuesto predial y servicios Públicos municipales adeudados al *****, por el periodo comprendido del 01/2011 al 06/2014, el suscrito *****, celebre con el *****, bajo el siguiente rubro: "Convenio mediante el cual se lleva a cabo un acuerdo de voluntades con la intención de pagar un crédito Fiscal en parcialidades, que celebra por una parte *****, representado en este acto por el Maestro *****, en su carácter de Director General de Ingresos y Recaudación, dependiente de la Tesorería Municipal, a quien en lo sucesivo se le denominará "*****", y por otra parte la (El) C. *****, **se presenta el C. ***** en su carácter de propietario y/o poseedor del predio con Clave Catastral *****, a quien en lo sucesivo se le denominará "*****", documento que se adjunta en original a la presente demanda.**

b).- 17 recibos de pago expedidos por la Tesorería Municipal del ***** con los siguientes números de folio y conceptos..... Documentos que se **adjuntan en original y copia simple**, solicitando que **previo cotejo de los mismos me sean devueltos los originales** por serme de utilidad para otros trámites.

6.- Asimismo desde el 10 de agosto de 2011 fecha en que me fue entregada la posesión del inmueble objeto del presente juicio por parte de la demandada, he venido realizando el pago de servicios de agua y luz, correspondientes al inmueble objeto del presente juicio, estando a la fecha de la presentación de la presente



PODER JUDICIAL

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

demanda, al corriente en el pago de dichos conceptos, tal y como lo justifico con los cuatro últimos recibos de pago que adjunto con mi escrito de demanda.

Documentos que se **adjuntan en original y copia simple**, solicitando que **previo cotejo de los mismos me sean devueltos los originales** por serme de utilidad para otros trámites.

7.- De igual desde la fecha en que me fue entregada la posesión material del inmueble a usucapir (10 de agosto de 2011) he venido realizando diversas remodelaciones y mejoras al inmueble, tales como pintura, impermeabilización, remodelación y techado de patio, entre otros, como lo justifico con dos contratos de prestación de servicios profesionales de fechas 30 de enero de 2012 y 22 de octubre del año 2019, ambos celebrados entre el suscrito ***** y el Arquitecto *****.

8.- Además la posesión que he venido ejerciendo sobre el inmueble objeto del presente juicio, desde la fecha en que me fue entregada la posesión material (10 de agosto de 2011) del mismo, ha sido de manera ininterrumpida, pública; cierta, al ser conocida por todos mis vecinos, de buena fe y de forma pacífica.

9.- Por tanto al haber poseído el inmueble objeto de este juicio por más de **10 años** y con las condiciones necesarias que establece la ley para **PRESCRIBIR POSITIVAMENTE a mi favor**, es decir **CON JUSTO TITULO, EN CONCEPTO DE PROPIETARIO, EN FORMA PACIFICA, PUBLICA, CIERTA, ININTERRUMPIDA Y DE BUENA FE**, es por lo que vengo a ejercitar la acción correspondiente para que **SE ME DECLARE PROPIETARIO del inmueble descrito en la presente demanda** y como consecuencia de ello se inscriba en el ***** como en derecho procede, solicitando desde ahora con fundamento en lo dispuesto por el artículo 1423 del Código Civil vigente en el Estado, que establece: "ARTICULO 1243.- INSCRIPCION DE SENTENCIA QUE DECLARE LA PRESCRIPCION. La sentencia ejecutoria que declare procedente la pretensión de prescripción se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad al poseedor", que se expida a mi costa copia certificada de la sentencia definitiva que en el



PODER JUDICIAL

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

*presente asunto se tenga a bien dictar para que esta me sirva de título de propiedad, y se ordene inscribir la misma en el *****.*

En ese orden de ideas y de conformidad con el numeral 1242 del Código Civil vigente en el Estado, anteriormente transcrito, que en su parte conducente establece: *“El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad...”*; por lo que y a efecto de verificar la debida integración de la relación jurídico procesal que ordena el citado artículo, es decir si se llamaron a todos aquellos interesados que en su esfera jurídica influya, de alguna forma, que se declare probada la usucapión; como ya se dijo en el presente considerando, la parte actora exhibió el certificado de libertad o de gravamen expedido el ***** , por la Dirección de Certificaciones del ***** , en la que se certifica que en el Folio Real ***** , se encuentra registrada la ***** , con superficie de 279.92 M2, aparece como propietaria ***** , documental a la cual se concede pleno valor probatorio toda vez que fue expedido por la Dirección de Certificaciones del ***** , y signado de acuerdo a los caracteres de autenticidad que aparecen en el citado documento, por ***** , funcionario autorizado para tal fin.

Tiene aplicación el contenido de la Tesis Jurisprudencial XXVIII. J/2, Página: 1157, Tomo XXVIII, Septiembre de 2008, Materia(s): Civil, Novena Época, Registro: 168749, Instancia: Tribunales Colegiados de



PODER JUDICIAL

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

Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que a la letra dice:

USUCAPIÓN. PARA INTEGRAR DEBIDAMENTE LA RELACIÓN JURÍDICO PROCESAL ES NECESARIO ACOMPAÑAR A LA DEMANDA EL CERTIFICADO EXPEDIDO POR EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD U OFICINA CATASTRAL, EN EL QUE SE PRECISE SI EL INMUEBLE EN CONTROVERSI SE ENCUENTRA INSCRITO O NO A NOMBRE DE PERSONA ALGUNA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TLAXCALA).

*Previamente a analizar si el actor justificó los elementos legales requeridos para usucapir, el juzgador debe verificar la debida integración de la relación jurídico procesal que ordena el artículo 1199 del Código Civil del Estado, es decir, si se llamaron a todos aquellos interesados que en su esfera jurídica influya, de alguna forma, que se declare probada la usucapión, pues de una correcta interpretación de dicho numeral se desprende que en el procedimiento de usucapión debe darse intervención: primero, a quien aparezca inscrito como propietario del bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad o, en su defecto, en las oficinas catastrales; segundo, si no está inscrito el bien, se considerará que el propietario es persona desconocida; tercero, a quien en la demanda se señale como interesado; y, cuarto, a todo aquel que pueda tener algún derecho; en este caso, así como en el segundo, el emplazamiento se hará por edictos, por tanto, **se debe acompañar a la demanda el certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad u oficina catastral del Estado, en el que aparezca quién es el propietario del inmueble controvertido**, o que el mismo no está inscrito, pues ello es necesario para integrar correctamente la relación jurídico procesal, **ya que de estar inscrito, la demanda debe promoverse en contra del propietario del inmueble afecto a usucapir** o, en su defecto, de no estar registrado se considere al propietario como persona desconocida y el emplazamiento se haga por edictos, sin perjuicio de emplazar personalmente a quien en la demanda se señale como interesado. TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO OCTAVO CIRCUITO. Amparo directo 345/2003. Hortencia Hernández Zempoalteca. 23 de octubre de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Othón Manuel Ríos Flores. Secretario: Francisco Ballesteros González. Amparo directo 337/2003. Crescenciana Báez Sandoval. 30 de octubre de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Othón Manuel Ríos Flores. Secretario: Francisco Ballesteros González. Amparo directo 284/2003. Fernando Chamorro Sánchez. 21 de noviembre de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Othón Manuel Ríos Flores. Secretario: Francisco Ballesteros*



PODER JUDICIAL

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

González. Amparo en revisión 202/2003. La Luz, S.A. de C.V. 26 de marzo de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Roberto Alejo Rebolledo Viveros. Secretario: Gabriel Alejandro Zúñiga Romero. Amparo directo 594/2005. 9 de marzo de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Othón Manuel Ríos Flores. Secretario: Francisco Ballesteros González.

En ese orden de ideas, de la narración de los hechos que fueron transcritos en párrafos anteriores, se aprecia que la actora rebeló como causa generadora de su posesión, la celebración del contrato privado de compraventa celebrado con fecha diez de agosto de dos mil once, entre ***** , representada en ese acto por ***** , en su carácter de vendedora, y el señor ***** , en su carácter de comprador, respecto del inmueble identificado como ***** , al que la dirección de catastro lo tiene clasificado con la cuenta catastral ***** , con una superficie de 279.92 M2 (DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE PUNTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS), y las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE, en 23.70 M. (VEINTITRES METROS CON SETENTA CENTÍMETROS) con ***** ; AL NORESTE en 8.80 M. (OCHO METROS CON OCHENTA CENTÍMETROS) con ***** ; AL SURESTE en 18.70 M. (DIECIOCHO METROS CON SETENTA CENTÍMETROS), con ***** ; AL SUROESTE en 10.00 M. (DIEZ METROS) con ***** ; inscrito en el ***** , bajo el Folio Real Electrónico ***** .



PODER JUDICIAL

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

Por otra parte, cabe mencionar que la parte actora manifestó que desde la fecha en que adquirió el inmueble, es decir desde el diez de agosto de dos mil once, entro en posesión del citado inmueble, siendo el contrato privado de compraventa celebrado en la citada fecha, la causa generadora de su posesión que ha tenido en concepto de dueño, ejecutando en el actos materiales de aprovechamiento semejantes a los de un propietario, tales como pago de impuesto predial, pago de servicios de infraestructura urbana, limpia, recolección, traslado y disposición final de residuos sólidos en el Municipio; pago de servicios de agua y luz y realizado diversas remodelaciones y mejoras al inmueble; asimismo refirió que la posesión que disfruta es de manera pacífica, continua, pública y cierta y de buena fe, toda vez que desde que adquirió el inmueble en litigio, ninguna persona se lo ha reclamado, lo ha poseído ininterrumpidamente, desde el momento de su adquisición, ha sido conocida por todos, pues tiene la posesión con base en un contrato de compraventa que no deja lugar a dudas de certeza de la posesión originaria que tiene sobre el citado inmueble. Posesión que está obligado a acreditarla, siendo necesario demostrar la existencia del título del que deriva su posesión, tal y como lo ha sostenido la Suprema Corte de Justicia de la Nación en el jurisprudencial siguiente:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). El artículo 911 del Código Civil del Estado de México, establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario y tal



PODER JUDICIAL

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

calidad sólo puede ser calificada si se invoca la causa generadora de la posesión, dado que si ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, el precepto en comento, en cuanto a la condición reseñada se complementa con lo dispuesto en el artículo 801 del ordenamiento citado, en cuanto a que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión. De tal manera que, cuando se promueve un juicio de usucapión, es menester que el actor revele dicha causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, tanto para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe. Por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su posesión, un contrato verbal de compraventa, ello no significa que haya cumplido con el requisito citado, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí misma, el medio o forma en que se ingresó, como tampoco señala las cualidades específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, en términos de los numerales aludidos así como de su interpretación armónica y sistemática con los demás que se refieren al título tercero (de la posesión), título cuarto (de la propiedad en general y de los medios para adquirirla) y capítulo quinto (de la usucapión), no basta con revelar la causa generadora de la posesión, sino que debe acreditarse. Lo cual se corrobora con la jurisprudencia de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA 'POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO' EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL



PODER JUDICIAL

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

PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.", en la que la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, llegó a la misma conclusión, al analizar los artículos 826, 1151, fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que contienen iguales disposiciones que los artículos 801, 911, fracción I y 912 del Código Civil del Estado de México.- FUENTE: Novena Época. Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.- Tomo: XI, Abril de 2000. Tesis: II.3o.C.5 C, página: 983.- TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO. Amparo directo 555/99. María Asunción García Martínez. 15 de febrero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Ricardo Romero Vázquez. Secretario: José Fernando García Quiroz. Véase: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo I, Segunda Parte-2, página 499, tesis de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA."- Nota: La tesis citada aparece publicada con el número 317, en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo IV, Materia Civil, página 214.

En este sentido y para justificar los requisitos para que opere la prescripción positiva, la parte actora adjuntó con su escrito inicial de demanda, además del contrato de compraventa referido en el presente considerando, respecto del inmueble motivo de este juicio, documental a la cual se le ha concedido pleno valor probatorio en términos del considerando que antecede, con la que se tiene por acreditada la causa generadora de la posesión que detenta el actor, la cual proviene del citado contrato



PODER JUDICIAL

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

de compraventa, celebrado entre *****, representada en ese acto por *****, en su carácter de vendedora, y el señor *****, en su carácter de comprador, de fecha diez de agosto de dos mil once, siendo evidente que la fecha y demás elementos del contrato privado deben estimarse como verdaderos, por no haber sido objetado por la Apoderada Legal de la demandada *****, sino a contrario sensu fue admitido expresamente por ésta, quien al dar contestación a la demanda entablada en contra de su poderdante se allanó a las prestaciones marcadas con los incisos A) y B) que le fueron reclamadas, y al dar contestación a los hechos marcados con los números uno, dos, tres y cuatro de la demanda refirió que es cierto que con fecha diez de agosto de dos mil once, en su carácter de apoderada legal de *****, celebró con el ahora demandado contrato de compraventa, respecto de la *****, al que la dirección de catastro lo tiene clasificado con la cuenta catastral *****, con una superficie de 279.92 M2 (DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE PUNTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS), y las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE, en 23.70 M. (VEINTITRES METROS CON SETENTA CENTÍMETROS) con *****; AL NORESTE en 8.80 M. (OCHO METROS CON OCHENTA CENTÍMETROS) con *****; AL SURESTE en 18.70 M.



PODER JUDICIAL

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

(DIECIOCHO METROS CON SETENTA CENTÍMETROS), con *****; AL SUROESTE en 10.00 M. (DIEZ METROS) con *****; inscrito en el ***** , bajo el Folio Real Electrónico ***** .

Igualmente adjuntó el recibo de pago de fecha quince de diciembre de dos mil once, signado por ***** , apoderada legal de la demandada ***** , por la cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.), por concepto se segundo y último pago del precio pactado en la compraventa del bien inmueble objeto del presente juicio, documental que fue reconocida expresamente por la demandada al dar contestación al hecho tres de la demanda.

Pruebas a las cuales se les concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, toda vez que con ellas se justifica la existencia del contrato de compraventa celebrado entre las partes en el presente juicio, así como que el actor cubrió el precio total de la operación.

Tiene aplicación al caso concreto que nos ocupa la Tesis Jurisprudencial I.2o.C. J/1 (10a.), Página: 1431, Libro 4, Marzo de 2014, Tomo II, Materia(s): Civil, Décima Época, Registro: 2005897, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, que es del tenor literal siguiente:



PODER JUDICIAL

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

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. 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. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 443/2010. Irene Alcalá Tovar. 13 de agosto de 2010. Unanimidad de votos.



PODER JUDICIAL

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

Ponente: Luz Delfina Abitia Gutiérrez. Secretaria: Xóchilt Miranda Juárez. Amparo directo 146/2011. Emiliano Arturo Guadarrama Campuzano. 28 de abril de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Daniel Patiño Pereznegrón. Secretaria: Mariana Gutiérrez Olalde. Amparo directo 652/2011. Joel Gaspar Olvera. 20 de octubre de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Daniel Patiño Pereznegrón. Secretario: Juan Josué Caballero Velázquez. Amparo directo 784/2011. Martina Enríquez Galindo. 5 de enero de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Daniel Patiño Pereznegrón. Secretario: Juan Josué Caballero Velázquez. Amparo directo 592/2013. 14 de noviembre de 2013. Unanimidad de votos. Ponente: Luz Delfina Abitia Gutiérrez. Secretaria: Xóchilt Miranda Juárez. Nota: Esta tesis es objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 251/2014, pendiente de resolverse por la Primera Sala. Esta tesis se publicó el viernes 14 de marzo de 2014 a las 09:53 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del martes 18 de marzo de 2014, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

Por otra parte y a efecto de justificar los atributos de la posesión requeridos por los artículos 1237 y 1238 Fracción I de la Ley sustantiva Civil, necesarios para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva, consistentes en que la posesión para adquirir bienes o derechos reales, debe ser: En concepto de dueño, de manera pacífica; continua; pública; cierta y En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular del derecho real. La parte actora además de las pruebas analizadas en párrafos precedentes, adjuntó con su escrito inicial de demanda las siguientes probanzas: El convenio TM/DGIR/DREF/IP/799/2014, de fecha 2 de junio de 2014 que obra a fojas de la 41 a la 45, que con el objeto de estar al corriente en el pago del impuesto predial y servicios Públicos municipales adeudados al *****, por el



PODER JUDICIAL

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

periodo comprendido del 01/2011 al 06/2014, la parte actora ***** , celebró con el ***** , bajo el siguiente rubro: *“Convenio mediante el cual se lleva a cabo un acuerdo de voluntades con la intención de realizar el pago de un crédito fiscal en parcialidades, que celebra por una parte el ***** del Estado de Morelos, representado en este acto por el Maestro ***** , en su carácter de Director General de Ingresos y Recaudación, dependiente de la Tesorería Municipal, a quien en lo sucesivo se le denominará “*****”, y por otra parte la (El) C. ***** , se presenta el C. ***** en su carácter de propietario y/o poseedor del predio con Clave Catastral ***** , a quien en lo sucesivo se le denominará “*****”; documental de la que de la que se advierte en su declaración II, que el ***** , reconoce a la parte actora la calidad de ***** , y el domicilio del mismo el inmueble objeto del presente juicio; además que como se desprende de las cláusulas primera y segunda del citado convenio, se advierte que el citado ***** (aquí actor) se comprometió a pagar al ***** , la cantidad de \$11,435.00 (ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.), por concepto del impuesto y servicios públicos municipales en relación al adeudo de la clave catastral ***** , que comprende el siguiente periodo de 01/2011 al 06/2014; más el 1% (uno por ciento de recargos sobre saldos insolutos por un total de \$435.40 (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 40/100 M.N.), haciendo un total de \$11,892.40 (ONCE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 40/100 M.N.), pago que debería realizarse en las fechas pactadas en la cláusula tercera del citado convenio; prueba a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de los artículos*



PODER JUDICIAL

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

490 y 491 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado; aunado a que dicha probanza se encuentra corroborada con la documental pública consistente en 17 recibos de pago por diversas cantidades, expedidos por la Tesorería Municipal del ***** , por conceptos de pago de impuesto predial y servicios públicos municipales, todos relativos a la clave catastral ***** , de los cuales, los primeros ocho recibos cuyos números de Folio y fechas de pago son los siguientes: Folio 00173504, de fecha 02/06/2014; Folio: 00193551, de fecha 30/06/2014; Folio: 00220599, de fecha 04/08/2014; Folio: 00241963, de fecha 01/09/2014; Folio: 00269034, de fecha 07/10/2014; Folio: 00317479, de fecha 04/11/2014; Folio: 00363951, de fecha 08/12/2014; Folio: 00545090, de fecha 08/04/2015, se encuentran relacionados con el convenio TM/DGIR/DREF/IP/799/2014, celebrado por el actor en el presente juicio, con el ***** , referido en párrafos precedentes, toda vez que en cada uno de los citados recibos de pagos aparece respectivamente la leyenda de *“convenio pago 1/8 anticipo; convenio pago 2/8; convenio pago 3/8; convenio pago 4/8; convenio pago 5/8; pago de convenio TM/DGIR/DREF/IP/799/2014 pago de impuesto predial y servicios municipales 01/2011 al 06/2014 paga la parcialidad de noviembre de 2014, 6/8; convenio pago 7/8 diciembre 2014; paga la parcialidad de enero 7/7”*.

Asimismo corren agregados en autos los siguientes recibos de pago por diversas cantidades, expedidos por la Tesorería Municipal del ***** , por conceptos de pago de impuesto predial y servicios públicos municipales, todos relativos a la clave catastral ***** , con números de Folio y fechas de pago: 00545245, de fecha 08/04/2015, por concepto de pago del año actual servicios de infraestructura



PODER JUDICIAL

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

1/2015 A 6/2015. Cuenta Predial *****; Folio: 00902785, de fecha 16/03/2016, pago del año actual de impuesto predial 1/2016 A 6/2016; Folio: 00902788, de fecha 16/03/2016, pago del año actual servicios de infraestructura 1/2016 A 6/2016; Folio: 02176682, de fecha 2019-10-16, impuesto predial pago anticipado del periodo 1/2020 a 6/2020; Folio: 02176683, de fecha 2019-10-16, por concepto de mantenimiento de la infraestructura urbana en el Municipio anticipado 1/2020 a 6/2020; limpia, recolección, traslado y disposición final de residuos sólidos en el municipio anticipado; Folio: 02176673, de fecha 2019-10-16, por concepto de pago del año actual de impuesto predial del periodo 1/2019 a 6/2019; Folio: 02176678, de fecha 2019-10-16, por concepto de mantenimiento de la infraestructura urbana en el Municipio. Del periodo 1/2019 a 6/2019; limpia, recolección, traslado y disposición final de residuos sólidos en el municipio anticipado; Folio: 02463443, de fecha 2020-09-09, por concepto de pago de Impuesto predial pago anticipado del periodo enero 2021 a diciembre 2021; y, Folio: 02463444, de fecha 2020-09-09, por concepto de Pago anticipado de servicios de infraestructura enero-2021 a diciembre-2021. Por servicio de recolección de basura anticipado enero-2021 a diciembre-2021; todos relativos a la cuenta predial ***** , documentales que no fueron objetadas por la parte demandada, por tanto se les concede pleno valor probatorio en términos de los artículos 444, 490 y 491 del Código Procesal Civil; con las que se justifica plenamente que el actor en el presente juicio ha venido ejecutando actos que revelan su comportamiento como dueño mandando sobre él inmueble en litigio y disfrutando del mismo, tales como el pago de impuesto predial y de



PODER JUDICIAL

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

servicios de infraestructura urbana, limpia, recolección, traslado y disposición final de residuos sólidos en el Municipio.

Por otra parte el actor adjunto con su escrito inicial de demanda la copia certificada del Plano Catastral, expedido ***** , Director de Catastro y Actualización de la Dirección General de Ingresos, Recaudación, Impuesto Predial y Catastro, del ***** , de fecha dieciocho de marzo de dos mil veintiuno, a nombre de la demandada ***** , respecto del inmueble identificado con la clave Catastral ***** , del inmueble objeto del presente juicio, ubicado en ***** .

Así también exhibió tres recibos de luz, expedidos por la CFE Suministrador de Servicios Básicos, a nombre de ***** , en la que aparece como dirección ***** . y los siguientes números de Servicio ***** , ***** y ***** , todos con fecha límite de pago veintitrés de agosto de dos mil veintiuno; y un recibo de cobro expedido por el Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Cuernavaca, de fecha nueve de agosto de dos mil veintiuno respecto del inmueble ubicado en ***** , con número de cuenta ***** .

Adjuntando de igual manera dos contratos de prestación de servicios profesionales de fechas 30 de enero de 2012 y 22 de octubre del año 2019, ambos celebrados entre el suscrito ***** y el Arquitecto ***** , del que se advierte que el actor contrato los servicios del Arquitecto antes mencionado, para que realizara en el inmueble objeto del presente juicio, diversas obras de mantenimiento y remodelación, consistentes en: Impermeabilización de cubierta en ciento diez metros cuadrados; aplicación de pintura en fachada principal en noventa metros; pintura de



PODER JUDICIAL

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

Esmalte en herrería de fachada principal nueve piezas (ventana y portón principal); Colocación de piso cerámico en ciento cincuenta metros cuadrados en planta baja; Construcción de cubierta en patio en sesenta metros cuadrados y aplicación de pintura vinílica en doscientos cuarenta metros cuadrados en muros y plafones de planta baja; prueba que se encuentra corroborada con el testimonio de *****, quien al dar contestación a la razón de su dicho, contesto que el hizo los trabajos de mantenimiento en el inmueble en litigio; pruebas a las cuales se les concede pleno valor probatorio en términos de los artículos 437 fracción I, 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor, con los que se justifica de manera fehaciente que el actor realizó en el inmueble identificado como *****, al que la dirección de catastro lo tiene clasificado con la cuenta catastral ***** e inscrito en el *****, bajo el Folio Real Electrónico *****, las obras de mantenimiento y remodelación antes mencionadas.

De igual manera la parte actora ofreció la prueba confesional a cargo de *****, misma que fue declarada confesa de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales, aceptando que con fecha diez de agosto de dos mil once, celebró con el actor, contrato de compraventa respecto del inmueble objeto del presente juicio, misma que fue representada en dicho acto por su apoderada legal *****, inmueble identificado como *****, al que la dirección de catastro lo tiene clasificado con la cuenta catastral *****e inscrito en el *****, bajo el Folio Real Electrónico



PODER JUDICIAL

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

***** , el cual tiene una superficie de 279.92 M2 (DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE PUNTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS), y las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE, en 23.70 M. (VEINTITRES METROS CON SETENTA CENTÍMETROS) con *****; AL NORESTE en 8.80 M. (OCHO METROS CON OCHENTA CENTÍMETROS) con *****; AL SURESTE en 18.70 M. (DIECIOCHO METROS CON SETENTA CENTÍMETROS), con *****; AL SUROESTE en 10.00 M. (DIEZ METROS) con *****; que recibió la totalidad del precio de la compraventa; que le entregó a su articulante la posesión del inmueble en litigio; que su articulante entró en posesión del inmueble al momento de la celebración del contrato; que a partir de esa fecha su articulante lo posee en concepto de dueño; que su articulante a partir del diez de agosto de dos mil once, ha venido realizando el pago del impuesto predial y demás servicios del inmueble; que a partir del diez de agosto de dos mil once su articulante ha venido poseyendo el inmueble objeto del juicio de forma pacífica, pública, cierta, continua y de buena fe, prueba que examinada conforme a lo dispuesto por el artículo 416, 426 fracción I y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, así como a las leyes de la lógica y las máximas de la experiencia, conlleva a determinar que al no encontrarse confrontada con diverso medio



PODER JUDICIAL

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

de prueba, se le concede plenitud probatoria por referirse las posiciones producidas y calificadas de legales, a hechos que son objeto del debate, propios o conocidos y que perjudican al que absuelve, como lo es el hecho de asentir que su articulante se encuentran poseyendo el inmueble materia del litigio, en su carácter de propietarios desde la fecha de la celebración del contrato de compraventa; aunado a que dicha probanza se encuentra adminiculada tanto con el escrito de contestación de demanda, en el que de manera expresa la demandada acepta haber celebrado el contrato de compraventa con el ahora actor, así como con el diverso material probatorio que enseguida se analizará.

Es aplicable el contenido de la Jurisprudencia número VI.3o.C. J/52, Página: 1476, Novena Época, Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que a la literalidad se transcribe:

CONFESIÓN FICTA, ES APTA PARA TENER POR DEMOSTRADOS LOS HECHOS REPUTADOS COMO CONFESADOS CUANDO NO EXISTE PRUEBA EN CONTRARIO. El artículo 423 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla en vigor, señala que la confesión ficta produce presunción legal cuando no ha sido desvirtuada por prueba en contrario; luego, es claro que la presunción que genera una prueba confesional ficta por falta de comparecencia a absolver las posiciones en términos del citado artículo, sí puede ser apta para tener por demostrados los hechos reputados como confesados, siempre que no haya probanza en contrario.



PODER JUDICIAL

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

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 21/88. María de los Ángeles Báez Castillo. 16 de febrero de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Gilberto Chávez Priego. Secretaria: María de la Paz Flores Berruecos. Amparo directo 555/91. Humberto Méndez Figueroa. 23 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Olivia Heiras de Mancisidor. Secretaria: María de la Paz Flores Berruecos. Amparo directo 899/98. María de los Milagros Angélica Pérez Amador. 4 de marzo de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretario: Alejandro Javier Pizaña Nila. Amparo directo 553/2001. José del Refugio Jiménez Muñoz. 10 de enero de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Carla Isselin Talavera. Amparo directo 11/2003. María Elisa Berne Baltazares. 7 de febrero de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Julieta Esther Fernández Gaona.

Como se ha dicho anteriormente, la prueba confesional de la demandada se encuentra corroborada con la prueba testimonial a cargo de ***** y *****, quienes fueron uniformes y contestes en sus declaraciones, al referir que conocen a su presentante; que conocen el inmueble motivo de este juicio; que saben que su presentante se encuentra viviendo en el inmueble objeto del presente juicio; que saben que su presentante adquirió el citado inmueble por compraventa que celebró con *****, representada en ese actor por *****; que la fecha en que lo adquirió fue en el mes de agosto de dos mil once; que el terreno tiene una superficie de doscientos setenta y nueve punto noventa y dos metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: al noroeste en veintitrés metros con setenta centímetros, colinda con *****; al noreste en ocho metros ochenta centímetros con *****; al sureste en dieciocho metros con setenta centímetros con *****; al suroeste en diez metros con *****; que dicho inmueble se encuentra inscrito en el ***** bajo el Folio real electrónico ***** y que se



PODER JUDICIAL

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

encuentra inscrito en la Dirección General de Catastro bajo el número de cuenta catastral *****; que la posesión que tiene su presentante respecto del inmueble objeto del juicio ha sido de forma pacífica, pública, cierta, de buena fe, en concepto de dueño e ininterrumpida, desde la fecha en que adquirió el inmueble y que la posesión que tiene su presentante sobre el inmueble no le ha sido reclamada por ninguna persona; prueba a la que se le concede pleno valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil. Así también se suma el resultado de las pruebas mencionadas las relativas a la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana, las que benefician al oferente en los términos precisados y con la finalidad con que fueron ofrecidas, mismas que parten de la presunción u operación lógica mediante la cual se deduce un hecho conocido para averiguar la verdad de otro desconocido, las que se evalúan acorde a las reglas contenidas en los ordinales 490, 491, 493, 495 y 499 de la Ley Adjetiva Civil y de las que se desprende que en efecto, la parte actora adquirió el inmueble objeto del litigio por compra que realizó de ***** , representada en ese acto por su apoderada legal *****; que el inmueble identificado como ***** , con ubicación actual en ***** , con una superficie de 279.92 M2 (DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE PUNTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS), y las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE, en 23.70 M. (VEINTITRES METROS CON SETENTA CENTÍMETROS) con *****; AL NORESTE en 8.80 M. (OCHO METROS CON OCHENTA CENTÍMETROS) con *****; AL SURESTE en 18.70 M. (DIECIOCHO METROS CON SETENTA CENTÍMETROS), con *****; AL SUROESTE



PODER JUDICIAL

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

en 10.00 M. (DIEZ METROS) con ***** , al que la dirección de catastro lo tiene clasificado con la cuenta catastral ***** , se encuentra inscrita ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales a nombre de ***** , bajo el Folio electrónico ***** ; que desde la fecha en que el actor adquirió el inmueble objeto del presente juicio ha venido realizando diversos actos de dominio; motivo por el cual se determina con suficiencia de pruebas que se acreditan los requisitos de la acción de prescripción positiva ejercitada por el actor, respecto a que el actor ***** ha poseído el bien materia de usucapión en concepto de dueño y por el tiempo necesario para producir dichos efectos, a partir del diez de agosto de dos mil once, apreciación que se encuentra vinculada de forma estrecha con el principio de la carga procesal que obliga al que afirma, a probar; principio rector de la carga probatoria al cual están obligadas las partes en un juicio, tal y como lo dispone el artículo 386 de la Ley Adjetiva aludida; por lo que se concluye que las mismas han favorecido al accionante bajo los términos precisados en la presente resolución; así como que la parte actora justificó la causa generadora de su posesión, como presupuesto esencial de la acción en estudio, circunstancia que quedó probada en términos del presente considerando, colmando los extremos legales contenidos en los artículos 1237, 1238 y 1242 del Código Sustantivo Civil vigente en el Estado, probando así el accionante que se ha conducido en su posesión en calidad de dueño, por el tiempo que la ley exige, de buena fe, de forma pacífica, continua y pública a partir del diez de agosto de dos mil once a la fecha; además que, la acción respectiva se ha enderezado en contra de quien aparece como propietario del inmueble identificado como



PODER JUDICIAL

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

*****, con ubicación actual en ***** , con una superficie de 279.92 M2 (DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE PUNTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS) el cual es objeto del juicio, inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado a nombre de *****; hipótesis normativas que se admite, fueron acreditadas a satisfacción de la suscrita Juzgadora y en apoyo a la acción que nos ocupa; consideración que encuentra apoyo en el contenido de la tesis: VI.2o. J/6, Página: 374, Tomo: I, Junio de 1995, Novena Época, Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que es del tenor literal siguiente:

USUCAPION. CAUSA GENERADORA DE LA POSESION. DEBE SEÑALARSE PROPORCIONANDO TODOS AQUELLOS DATOS QUE REVELAN SU EXISTENCIA. (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA). de conformidad con el artículo 1402 del código civil del estado de puebla, para que prospere la acción de usucapión es necesario que el actor pruebe la existencia del título que genere su posesión, esto es, la causa generadora de la misma, lo que se traduce en que el demandante está obligado a señalar el acto que originó la posesión, proporcionando paralelamente todos aquellos datos que revelen su existencia tales como la fecha y lugar exactos en que ocurrió, los sujetos que intervinieron y precisar la materia del acto, pero además debe demostrar todo esto, a fin de que el juzgador pueda determinar la calidad y naturaleza de la posesión, así como precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción adquisitiva, pues sería insuficiente para que ésta procediera que, como causa generadora de la posesión, sólo se expresara aisladamente el acto que se cree bastante para transferir el dominio del bien sin señalar y demostrar aquellos presupuestos, en tanto tal circunstancia sólo daría lugar a presumir el acto de mérito, lo que no es suficiente para que opere la usucapión ya que éste debe ser acreditado plenamente. Segundo tribunal colegiado del sexto circuito. Amparo directo 497/91. Cruz Aarón Castro Ramírez y otro. 24 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Guillermo Báez Pérez. Amparo directo 251/92. Ciro Cervantes López. 11 de



PODER JUDICIAL

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

junio de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna. Amparo directo 303/94. Wenceslao Carreón Pérez. 11 de octubre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Humberto Cabrera Vázquez. Secretario: Enrique Antonio Pedraza Mayoral. Amparo directo 26/95. Teresa Cruz Bravo por sí y en representación de la sucesión de Eloy Hernández Agredo. 1o. De febrero de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo. Amparo directo 168/95. Mercedes Pérez Domínguez. 19 de abril de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Así como el contenido de la Tesis Jurisprudencial 1a./J. 125/2010, Página: 101, Tomo XXXIII, Mayo de 2011, Materia(s): Civil, Novena Época, Registro: 162032, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que reza:

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.*



PODER JUDICIAL

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

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.

En mérito de lo expuesto y toda vez que ha quedado acreditado en autos que la parte actora reveló la causa generadora de su posesión, la que como se mencionado, ha sido en concepto de dueño, en forma pacífica, continúa, pública, cierta y de buena fe; resultando, por tanto, oportuno declarar procedente el ejercicio de la acción que se analiza, por lo cual ésta Juzgadora declara que el actor ***** , se han convertido en propietario del lote que el actor tiene la posesión identificado como ***** , con ubicación actual en ***** , con una superficie de 279.92 M2 (DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE PUNTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS), y las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE, en 23.70 M.



PODER JUDICIAL

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

(VEINTITRES METROS CON SETENTA CENTÍMETROS) con *****; AL NORESTE en 8.80 M. (OCHO METROS CON OCHENTA CENTÍMETROS) con *****; AL SURESTE en 18.70 M. (DIECIOCHO METROS CON SETENTA CENTÍMETROS), con *****; AL SUROESTE en 10.00 M. (DIEZ METROS) con *****; identificado catastralmente con la cuenta número ***** e inscrito en el ***** , bajo el Folio Electrónico ***** a nombre de ***** , por lo que ha lugar a declarar propietario del inmueble antes descrito al actor ***** , por virtud de haber operado a su favor la Prescripción Positiva, por tanto la presente resolución les servirá de título de propiedad del bien materia de la Usucapión; así también, ha lugar a condenar al ***** , a la cancelación del registro con folio electrónico ***** , en el que aparece inscrita la ***** , con ubicación actual en ***** , inscripción que originalmente se encuentra a nombre de ***** ; y se realice nueva inscripción en favor del actor ***** , respecto del lote de terreno materia de la litis, descrito en el presente considerando; concediéndole a la institución demandada, por conducto de su representante legal un término de **CINCO DÍAS** contados a partir de que el presente fallo cause ejecutoria, para dar cumplimiento voluntario a lo ordenado en esta resolución.



PODER JUDICIAL

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

En cuanto al pago de gastos y costas, toda vez que en el presente asunto se advierte que ninguna de las partes procedió con temeridad o mala fe, en términos de lo dispuesto por el artículo **164** de la ley adjetiva civil, no se hace especial condena de gastos y costas en el presente asunto.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 1223, 1224, 1237, 1238, 1242 y 1243 del Código Civil; y artículos 96 fracción IV, 101, 102, 104, 105, 106, 112, 191, 490, 491, 504, 661, 662, 665, 667 del Código Procesal Civil, ambos ordenamientos vigentes en el Estado de Morelos; es de resolverse y se;

R E S U E L V E :

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver en definitiva el presente juicio y la vía ordinaria civil es la correcta, en términos de lo expuesto en el considerando primero de esta resolución.

SEGUNDO.- El actor *********, acreditó los extremos de su acción, en tanto que la demandada *********, **y *******, la primera no justificó las defensas y excepciones que hizo valer; y el segundo no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía, en consecuencia,

TERCERO.- Se declara que ha operado a favor de *********, la prescripción positiva o usucapión, respecto del bien inmueble identificado



PODER JUDICIAL

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

como ***** , con ubicación actual en ***** , con una superficie de 279.92 M2 (DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE PUNTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS) y las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE, en 23.70 M. (VEINTITRES METROS CON SETENTA CENTÍMETROS) con *****; AL NORESTE en 8.80 M. (OCHO METROS CON OCHENTA CENTÍMETROS) con *****; AL SURESTE en 18.70 M. (DIECIOCHO METROS CON SETENTA CENTÍMETROS), con *****; AL SUROESTE en 10.00 M. (DIEZ METROS) con *****; identificado catastralmente con la cuenta número ***** e inscrito en el ***** , bajo el Folio Electrónico ***** .

CUARTO.- Atento a los razonamientos expuestos en el considerando tercero de esta resolución, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, expídasele copia certificada a la parte actora a efecto de que la inscriba en el ***** y le sirva de título de propiedad.

QUINTO.- Se condena al ***** a la cancelación del registro con folio electrónico ***** , en el que aparece inscrita la ***** , con ubicación actual en ***** , inscripción que originalmente se encuentra a nombre de *****; y se realice nueva inscripción en favor del actor ***** , respecto del lote de terreno materia de la



PODER JUDICIAL

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

litis, descrito en el punto resolutivo que antecede; concediéndole a la institución demandada, por conducto de su representante legal un término de **CINCO DÍAS** contados a partir de que el presente fallo cause ejecutoria, para dar cumplimiento voluntario a lo ordenado en esta resolución .

SEXTO.- No se hace especial condena de gastos y costas en el presente asunto.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así lo acordó y firma la Licenciada **LAURA GALVAN SALGADO**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **ANGÉLICA MARÍA OCAMPO BUSTOS**, con quien actúa y da fe.