



Jonacatepec de Leandro Valle, Morelos a diez de
Febrero de dos mil veintidós.

PODER JUDICIAL

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente número **460/2019**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido por [REDACTED] contra [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL DE [REDACTED], MORELOS;** y,

RESULTANDO

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes de este Juzgado Civil de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, el **veintidós de Octubre de dos mil diecinueve**, compareció ante este Juzgado [REDACTED] demandando en la vía Ordinaria Civil la acción de **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** de [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL DE [REDACTED], MORELOS,** textualmente las siguientes prestaciones:

*“1.- De los dos primeros de los demandados, la declaración judicial de que ha operado en mi favor la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA respecto de un **LOTE MARCADO CON EL NUMERO [REDACTED], DE LA MANZANA [REDACTED] DEL FRACCIONAMIENTO [REDACTED], UBICADO AL [REDACTED], MORELOS** con una superficie [REDACTED] ([REDACTED]) cuyas medidas y colindancias son las siguientes:*

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

AL NORTE mide: [REDACTED] metros y colinda con LOTE [REDACTED]; AL SUR mide [REDACTED] metros y colinda con [REDACTED], AL ORIENTE mide: [REDACTED] metros y colinda con CALLE [REDACTED]. AL PONIENTE mide [REDACTED] metros y colinda con LOTE [REDACTED], que dicho inmueble lo tengo en posesión desde el día [REDACTED], por contrato de compraventa con la señora [REDACTED]; y que se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio real [REDACTED], inscrito en dicha dependencia, y en la dirección de Catastro de [REDACTED], Morelos, inscrito en la cuenta predial número [REDACTED].

2.- En consecuencia de lo anterior la declaración judicial de que ahora por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA respecto de un **LOTE MARCADO CON EL NUMERO [REDACTED], DE LA MANZANA [REDACTED] DEL FRACCIONAMIENTO [REDACTED], UBICADO AL NORTE DE [REDACTED], MORELOS** con una superficie [REDACTED] ([REDACTED]) cuyas medidas y colindancias son las siguientes: AL NORTE mide: [REDACTED] metros y colinda con LOTE [REDACTED]; AL SUR mide [REDACTED] metros y colinda con [REDACTED], AL ORIENTE mide: [REDACTED] metros y colinda con CALLE [REDACTED]. AL PONIENTE mide [REDACTED] metros y colinda con LOTE [REDACTED], que dicho inmueble lo tengo en posesión desde el día [REDACTED].

3.- Del Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, reclamo la cancelación del registro visible bajo el folio real [REDACTED], inscrito en dicha dependencia, y en la dirección de Catastro de [REDACTED], Morelos, inscrito en la cuenta predial número [REDACTED].

4.- Como resultado, la inscripción en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, del folio real [REDACTED], inscrito en dicha dependencia, y en la dirección de Catastro de [REDACTED], Morelos, inscrito en la cuenta predial número [REDACTED], a nombre del suscrito [REDACTED], según el contrato privado de compraventa de fecha [REDACTED].

5.- Del Director de CATASTRO MUNICIPAL DE [REDACTED] MORELOS; reclamo la cancelación de la cuenta predial número [REDACTED] respecto del inmueble ya citado con anterioridad y se ordene una nueva cuenta a mi



PODER JUDICIAL

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

Juzgado Civil de Primera Instancia
del Séptimo Distrito Judicial en el Estado.
Segunda Secretaria.
Expediente: 460/2019
Juicio: Ordinario Civil
Prescripción Positiva
Sentencia Definitiva.

nombre en base a la sentencia que su Señoría tenga a bien determinar.

6.- Como resultado, la inscripción en la DIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL DE [REDACTED] MORELOS, de una cuenta predial respecto del inmueble motivo de este juicio ya citado con anterioridad y se ordene una nueva cuenta a mi nombre en base a la sentencia que su señoría tenga a bien determinar.”

Manifestó los hechos en los que sustenta sus pretensiones, mismos que se dan por reproducidos en este apartado como si a la letra se insertaran en obvio de innecesarias repeticiones, exhibió los documentos que se encuentran descritos en el sello de la Oficialía de parte e invocó el derecho que consideró aplicable al caso.

2.- Mediante auto dictado el **veinticinco de Octubre de dos mil diecinueve**, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta y se ordenó emplazar a los demandados para que en el plazo de diez días dieran contestación a la demanda entablada en su contra.

Actuaciones que se materializaron, por cuanto al **Director de Catastro Municipal de [REDACTED], Morelos**, el día treinta y uno de Octubre de dos mil diecinueve; [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], el día cinco de dos mil veinte, mediante emplazamiento por comparecencia por conducto de la Actuaría adscrita al Juzgado Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial; **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, el día cuatro de Noviembre de dos mil veinte, por conducto del Actuario adscrito al Juzgado Séptimo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos; Por último al demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], se le emplazo mediante edictos publicados en el Boletín Judicial que edita el Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, de fechas diez

y diecisiete de septiembre de dos mil veinte, así como en el periódico Diario de Morelos de dieciocho y veinticuatro de Septiembre de dos mil veinte.

3.- El **veintiuno de Septiembre de dos mil veintiuno**, se realizó la certificación correspondiente por parte de la secretaria de acuerdos, quien certificó la rebeldía en que incurrieron los demandados [REDACTED] [REDACTED], **DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL DE [REDACTED], MORELOS**, al no haber contestado la demanda entablada en su contra, por perdido su derecho para tal fin y por presumiblemente confesados los hechos que dejaron de contestar, y en el mismo auto se ordenó que las ulteriores notificaciones se hicieran por medio del Boletín Judicial, fijándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de conciliación y depuración. Y en mismo auto se le tuvo por presente al **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, por conducto de su apoderado legal, dando contestación a la demanda entablada en su contra.

4.- El **cinco de Noviembre de dos mil veintiuno** tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración prevista por el artículo 371 de la ley adjetiva civil vigente en el Estado de Morelos, a la que compareció únicamente el abogado patrono de la parte actora; ante la imposibilidad de procurar un arreglo conciliatorio, **se depuró** el procedimiento y se mandó abrir el juicio a prueba por el término común de **ocho días**.

5.- En auto de **veinticuatro de Noviembre de dos mil veintiuno**, se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por la parte actora y se señaló las **ONCE HORAS CON QUINCE MINUTOS DEL DÍA DIEZ DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS**, para el desahogo de la audiencia



PODER JUDICIAL

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

de **PRUEBAS Y ALEGATOS**, admitiéndose las siguientes pruebas: la **confesional** a cargo de los demandados **PODER JUDICIAL** [REDACTED] y [REDACTED]; la **testimonial** a cargo de los atestes propuestos, la **documental privada** consistente en el contrato privado de compraventa de [REDACTED] [REDACTED]; la **presuncional** en su doble aspecto **legal** y **humana** y la **instrumental de actuaciones**; probanzas que serán desahogadas conforme a su naturaleza jurídica.

Los demandados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], **DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL DE [REDACTED], MORELOS** no ofrecieron ningún medio de prueba; en tanto que el **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS CATASTRALES Y REGISTRALES DEL ESTADO** solamente ofreció como medio de prueba la Instrumental de Actuaciones y la Presuncional en su doble aspecto Legal y Humana.

6.- Una vez desahogadas la pruebas ofrecidas por la parte actora en audiencia de **diez de Enero de dos mil veintidós**, se declaró concluido el periodo probatorio y se pasó al periodo de alegatos, los cuales fueron producidos de manera escrita por la parte actora y ante la incomparecencia de los demandados, se les declaró precluido el derecho que pudieron haber ejercitado para tal fin; en la misma diligencia, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDO

I.- En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado Civil de Primera Instancia

del Séptimo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración. Al respecto, la doctrina ha establecido por competencia lo siguiente: *“la competencia es un conjunto de atribuciones, siendo el haz de facultades heterónomamente fijadas por la ley para el ejercicio de una función pública”*.¹

En virtud de lo anterior, este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con los artículos 1, 18 y 34 fracción III y 349 del Código Procesal Civil en Vigor², toda vez que mediante el presente juicio se ejercita una pretensión de carácter real sobre un inmueble y que se encuentra dentro de la jurisdicción de este Juzgado. Siendo aplicable al caso, el criterio sustentado por la Honorable Suprema Corte de Justicia de la Nación, que a la letra dice:

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Instancia: Tercera Sala. Época: 8a. Tomo: VII Mayo
Tesis: 3a. LXXV/91 Página: 43.*

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. LA COMPETENCIA PARA CONOCER DEL JUICIO RELATIVA JUEZ DEL LUGAR DE LA UBICACIÓN DE LA COSA. Tratándose de un juicio en el que se demanda la prescripción positiva de un inmueble resulta competente para conocer de dicho juicio, el juez en cuya jurisdicción se encuentra ubicado el referido bien, esto es, obtener la declaratoria del órgano judicial de que ha operado la prescripción positiva en favor del actor respecto del inmueble motivo de a controversia judicial.”

¹ GONZALO M. ARMIENTA CALDERÓN, *Teoría General del Proceso*, Porrúa, México 2006. p. 60.

² **1º.-** Ámbito de aplicación. Las disposiciones de este Código regirán en el Estado de Morelos para la tramitación y resolución judicial de los asuntos civiles y de lo familiar; en dichos negocios deberán respetarse las Leyes, los tratados y convenciones internacionales en vigor, según lo ordena el Artículo 133 de la Constitución General de la República. El procedimiento será de estricto derecho. **18.-** Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley.

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

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



Así como la tesis visible en la Octava Época,
Registro: 206992, Instancia: Tercera Sala, Tesis Aislada,

PODER JUDICIAL Fuente: Semanario Judicial de la Federación, VII, Mayo de
1991, Materia(s): Civil, Tesis: 3a. LXXV/91. página: 43 que
instituye:

**PRESCRIPCIÓN POSITIVA. LA COMPETENCIA
PARA CONOCER DEL JUICIO RELATIVO,
CORRESPONDE AL JUEZ DEL LUGAR DE LA
UBICACIÓN DE LA COSA.**

Tratándose de un juicio en el que se demanda la prescripción positiva de un inmueble, resulta competente para conocer de dicho juicio, el juez en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el referido bien, ya que la acción ejercitada deriva de un derecho real que es su causa o título y tiene por objeto hacerlo efectivo, esto es, obtener la declaratoria del órgano judicial de que ha operado la prescripción positiva en favor del actor respecto del inmueble motivo de la controversia judicial.

Competencia civil 227/90. Suscitado entre los jueces Cuarto de Primera Instancia del Ramo Civil en Torreón, Coahuila y Tercero de lo Civil del Primer Distrito Judicial de Monterrey, Nuevo León. 8 de abril de 1991. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Sergio Hugo Chapital Gutiérrez. Secretario: E. Gustavo Núñez Rivera.

II.- En segundo plano se procede al estudio de la vía en la cual la parte actora reclama sus pretensiones, lo anterior por ser una obligación de esta autoridad judicial, previo al estudio del fondo del presente asunto, pues el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por la actora, 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.

Tiene sustento la tesis visible en la Novena Época, Registro: 178665, Instancia: Primera Sala, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXI, Abril de 2005, Materia(s): Común, Tesis: 1a./J. 25/2005, página: 576 que 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 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



PODER JUDICIAL

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

consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

Contradicción de tesis 135/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Sexto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y la anterior Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 9 de febrero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

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

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, pues el artículo 661 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos establece la procedencia de esta vía en la tramitación de litigios declarativos de propiedad por prescripción pues literalmente refiere que: *“...El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción. Este juicio se seguirá en la vía ordinaria”*.

III.- Se procede al estudio de la **legitimación** de las partes que intervienen en el presente asunto, tanto en la

causa como en el proceso, por ser una obligación del Juzgador para ser estudiada en sentencia definitiva, así tenemos que la **legitimación en el proceso**, debe ser entendida como un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro, en este sentido, esta autoridad judicial considera que la misma quedó **plenamente acreditada**, ello en virtud que las partes tienen la aptitud e idoneidad para actuar en un proceso, primeramente por el ejercicio del derecho que aduce tener la actora y dado que comparece al presente juicio por su propio derecho, lo anterior en términos del artículo 180 fracción I del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que literalmente dice: “...*Tienen capacidad para comparecer en juicio: I.- Las personas físicas que conforme a la Ley estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles; **podrán promover por sí o por sus representantes legales o mandatarios con poder bastante, salvo que la Ley exija su comparecencia personal;...***”.

En segundo término y por cuanto a la legitimación pasiva de los demandados [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL DE [REDACTED], MORELOS**, igualmente se encuentra acreditada por la fáctica legitimación pasiva ad procesum que tienen para ser parte en el procedimiento; los primeros al ser los que aparecen como propietarios del predio ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; y los dos últimos como instituciones del Estado que prestan servicios de publicidad registral.



Sirve de apoyo la tesis de la Novena Época,
PODER JUDICIAL Instancia: Segunda Sala, Fuente: Semanario Judicial de la
Federación y su Gaceta, Tomo: VII, Enero de 1998, Tesis:
2a./J. 75/97, página: 351 que a la letra dice:

**LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA.
CONCEPTO.**

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

Revisión fiscal 80/83. Seguros América Banamex, S.A. 17 de octubre de 1984. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Eduardo Langle Martínez. Ponente: Carlos del Río Rodríguez. Secretaria: Diana Bernal Ladrón de Guevara.

Amparo en revisión (reclamación) 1873/84. Francisco Toscano Castro. 15 de mayo de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Fausta Moreno Flores. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Queja 11/85. Timoteo Peralta y coagraviados. 25 de noviembre de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Manuel Gutiérrez de Velasco. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Amparo en revisión 6659/85. Epifanio Serrano y otros. 22 de enero de 1986. Cinco votos. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Amparo en revisión 1947/97. Néstor Faustino Luna Juárez. 17 de octubre de 1997. Cinco votos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretaria: Adela Domínguez Salazar.

Tesis de jurisprudencia 75/97. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del tres de diciembre de mil novecientos noventa y siete, por unanimidad de cinco votos de los Ministros Juan Díaz Romero, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Salvador Aguirre Anguiano,

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

*Guillermo I. Ortiz Mayagoitia y presidente Genaro
David Góngora Pimentel.*

Por cuanto a la **legitimación en la causa**, ésta debe ser entendida como una condición para obtener sentencia favorable, consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados, en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, lo anterior atendiendo a lo dispuesto por el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece: “...*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...*”, además en base a la siguiente Jurisprudencia de la Novena Época, con número de registro 169271, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXVIII, Julio de 2008, Materia(s): Civil, Tesis: VI.3o.C. J/67, página: 1600.

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.

Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto,



PODER JUDICIAL

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

lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 8/97. Carlos Rosano Sierra. 27 de febrero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: Luz del Carmen Herrera Calderón.

Amparo directo 1032/98. Margarita Hernández Jiménez. 24 de junio de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Omar Losson Ovando. Secretaria: Ma. Luisa Pérez Romero.

Amparo directo 492/2001. Yolanda Reyes Soto. 26 de noviembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretaria: Violeta del Pilar Lagunes Viveros.

Amparo directo 121/2003. María del Rocío Fernández Viveros. 29 de mayo de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Elia Flores Hernández.

Amparo directo 129/2008. Octavio Contreras Sosa. 6 de mayo de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Alicia Guadalupe Díaz y Rea.

En ese sentido, se determina que la legitimación en la causa **se encuentra plenamente acreditada**, lo anterior atendiendo a lo dispuesto por el artículo 661 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que textualmente refiere: “...*Quién puede promover la declaración de propiedad. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción. Este juicio se seguirá en la vía ordinaria...*”; en ese sentido, se acredita la legitimación ad causam de la actora [REDACTED] [REDACTED], en virtud que de su escrito de demanda expone en el apartado de hechos, haber poseído el inmueble del cual demanda su prescripción por el tiempo y las condiciones que refiere el Código Civil para la figura jurídica de la prescripción, es decir, encuadra en las hipótesis que prevé el dispositivo legal referido, asimismo, por cuanto a la legitimación pasiva en la causa de los demandados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y

██████████ ██████████ ██████████, igualmente quedó acreditada respecto del primero en razón de que resulta tener el carácter vendedor respecto del **contrato privado de compraventa de fecha** ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ y por cuanto al segundo de los referidos en base a la documental pública consistente en el certificado de libertad o de **gravamen con folio** ██████████-██████████ **que obra en autos, expedida por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**; pues se desprende que dichas personas aparecen en dicha dependencia como los propietarios del predio sobre el cual la parte actora pretende su prescripción, por tanto igualmente encuadra dentro de la hipótesis prevista por el precepto 661 del dispositivo legal en referencia; por cuanto a la legitimación del demandado **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, tomando en consideración lo dispuesto por el artículo 1242 del Código Civil del Estado de Morelos se determina que se encuentra acreditada su legitimación pasiva en la causa, lo anterior sin perjuicio del análisis posterior de la acción ejercitada, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia, desde luego, de la acción misma.

De lo expuesto, no se desprende la legitimación pasiva del demandado **Director de Catastro Municipal de** ██████████, **Morelos**, sin embargo una vez analizada la acción ejercitada por la parte actora; traerá como consecuencia, la procedencia o no de la pretensión reclamada en su escrito inicial de demanda.

IV.- En ese orden de ideas, se procede al estudio de la acción de prescripción positiva ejercitada por ██████████



_____ contra _____
_____ y _____.

PODER JUDICIAL

Al respecto, dispone el Código Civil vigente en el Estado de Morelos lo siguiente:

“ARTICULO 965.- NOCIÓN DE POSESIÓN. Posesión de una cosa es un poderío de hecho en virtud del cual una persona la retiene y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia.

La posesión surge como consecuencia de la constitución de un derecho o sin derecho alguno; en el primer caso se es poseedor de derecho, en el segundo, de hecho.”

“ARTICULO 966.- POSESIÓN ORIGINARIA Y DERIVADA. Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada. El propietario al igual que el poseedor conserva el derecho de pretensión posesoria contra actos de terceros.

Los poseedores a que se refiere el párrafo anterior, se regirán por las disposiciones que norman los actos jurídicos, en virtud de los cuales son poseedores, en todo lo relativo a frutos, pagos de gastos y responsabilidad por pérdida o menoscabo de la cosa poseída.

Los poseedores originarios podrán adquirir los bienes o derechos por prescripción positiva.”

“ARTICULO 972.- PRESUNCIÓN DE PROPIEDAD POR POSESIÓN ORIGINARIA. La posesión originaria establece la presunción de propiedad a favor de quien la tiene para todos los efectos legales. No se establece la misma presunción en favor de quien posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto del dominio; pero si es poseedor de buena fe, se tiene la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído.

Toda posesión se presume originaria, salvo prueba en contrario que rinda el opositor.”

“ARTICULO 980.- POSESIÓN DE BUENA Y MALA FE. Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora

los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Se entiende por título la causa generadora de la posesión.”

“ARTICULO 981.- PRESUNCIÓN DE LA BUENA FE. *La buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde la carga de la prueba.*

La posesión adquirida de buena fe no pierde ese carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente.”

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

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

“ARTICULO 994.- NOCIÓN DE POSESIÓN PÚBLICA. *Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos aquellos que tengan interés en interrumpirla. También lo es la que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad.”*

“ARTICULO 995.- CONCEPTO DE POSESIÓN CIERTA EQUIVOCA. *Posesión cierta es la que se tiene por un título que no da lugar a dudas respecto al concepto originario o derivado de la misma posesión.*

Posesión equívoca es la que se tiene por un título hecho o acto jurídico que dé lugar a duda, respecto del concepto originario o derivado de la misma posesión.”

“ARTICULO 996.- POSESIÓN QUE PRODUCE LA PRESCRIPCIÓN. *Sólo la posesión que se adquiere*



PODER JUDICIAL

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

Juzgado Civil de Primera Instancia
del Séptimo Distrito Judicial en el Estado.
Segunda Secretaria.
Expediente: 460/2019
Juicio: Ordinario Civil
Prescripción Positiva
Sentencia Definitiva.

y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.”

“ARTICULO 1223.- NOCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN. 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.”

“ARTICULO 1224.- CLASES DE PRESCRIPCIÓN. Se llama prescripción positiva o usucapión la forma de adquirir bienes o derechos mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real, ejercida en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la Ley. Tratándose de derechos reales de garantía, no se podrán adquirir por prescripción.

Se llama prescripción negativa la forma de liberarse de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, o de perder derechos reales por no ejercitarse, dentro del plazo que la Ley fije en cada caso o por disposiciones generales.”

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

I.- En concepto de dueño, si se trata de adquirir bienes, o en concepto de titular de un derecho real, si se trata de adquirir este derecho;

II.- Pacífica;

III.- Continua;

IV.- Pública; y

V.- Cierta.”

“ARTICULO 1238.- PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES. Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen:

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

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

III.- En veinte 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.

ARTICULO 1242.- PROMOCIÓN DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ANIMO DE PRESCRIBIR EN CONTRA DEL TITULAR REGISTRAL. *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 los preceptos legales antes transcritos se colige que la posesión de una cosa es un poderío de hecho en virtud del cual una persona la retiene y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia; que ésta surge como consecuencia de la constitución de un derecho o sin derecho alguno; en el primer caso se es poseedor de derecho, en el segundo, de hecho; que cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente los dos son poseedores de la cosa pero el que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria y el otro, una posesión derivada y que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.

Asimismo establecen los preceptos legales que la prescripción positiva o usucapión es 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, en el caso de inmuebles en cinco años, cuando se



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

poseen con los requisitos señalados con antelación y por último que 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 pero en todo caso, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.

Ahora bien, igualmente debe decirse que el término concepto de dueño a que se refiere el artículo 1237 supra indicado, 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. Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó, 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.

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente Jurisprudencia visible en la Novena Época, Registro: 162032, Instancia: Primera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXXIII, Mayo de 2011, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 125/2010, página: 101, que instituye:

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.

Y la Jurisprudencia visible en la Octava Época, con número de Registro: 913264, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Apéndice 2000, Tomo IV, Civil, Jurisprudencia SCJN, Materia(s): Civil, Tesis: 322, Página: 271, que dice:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CÓDIGO



PODER JUDICIAL

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

CIVIL 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.-

De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.

Octava Época:

Contradicción de tesis 39/92.-Entre las sustentadas por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito.-23 de mayo de 1994.-Cinco votos.-Ponente: Luis Gutiérrez Vidal.-Secretaria: María Guadalupe Saucedo Zavala.

Apéndice 1917-1995, Tomo IV, Primera Parte, página 214, Tercera Sala, tesis 317; véase la ejecutoria en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XIII, junio de 1994, página 293.

Así tenemos que para acreditar su pretensión, la parte actora [REDACTED], exhibió un contrato privado de compraventa de fecha [REDACTED], celebrado entre [REDACTED], en su carácter de vendedor y [REDACTED] en su carácter de compradora, respecto de un **LOTE MARCADO CON EL NUMERO [REDACTED], DE LA MANZANA [REDACTED] DEL FRACCIONAMIENTO [REDACTED]**

██████████, **UBICADO AL NORTE DE**
██████████, **MORELOS** con una superficie ██████████
(██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████)
cuyas medidas y colindancias son las siguientes: AL NORTE mide:
██████████ metros y colinda con LOTE ██████████; AL SUR mide ██████████ metros y
colinda con ██████████ ██████████, AL ORIENTE mide: ██████████ metros y
colinda con CALLE ██████████. AL PONIENTE mide ██████████
metros y colinda con LOTE ██████████; de la cual se advierte **la causa
generadora de la posesión** que la promovente viene
detentando sobre el inmueble materia de la presente
acción en calidad de dueño, al haber adquirido legalmente
la posesión del predio materia del juicio en virtud de un
contrato privado de compra venta, esto es, un acto
traslativo de dominio; documentales que al no haber sido
objektadas ni impugnadas por los demandados, se les
confiere valor probatorio en términos de lo previsto por los
artículos **449** y **490** del Código Procesal Civil vigente en el
Estado de Morelos, sirve de apoyo legal al criterio anterior,
la Tesis Jurisprudencial que enseguida se transcribe:

**“...DOCUMENTOS PRIVADOS, CUANDO TIENEN
VALOR LOS.** Cuando un documento privado no
haya sido objetado de falso, ni se haya hecho
ninguna otra objeción ello implica un
reconocimiento tácito de su contenido y de quien lo
suscribe tiene la personalidad que se atribuye, por
lo que a pesar de que el documento no sea
ratificado tiene valor probatorio...”.

*Amparo directo 8081/1962. Fernando Morales
Morales. Resuelto el 3 de mayo de 1963, por
unanimidad de 5 votos. Ponente: Mtro. Pedro
Guerrero Martínez. 2a. Sala. Suprema Corte de
Justicia.*

A fin de robustecer lo anterior, la parte actora ofreció
la prueba **confesional** a cargo de los demandados
██████████ ██████████ ██████████ y ██████████
██████████ ██████████, misma que fue desahogada en
audiencia del **diez de enero de dos mil veintidós**, en la
que, ante la incomparecencia de los mencionados, se les
declaró confesos de las posiciones formuladas por el



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

oferente, y que previamente fueron calificadas de legales. Prueba a la que se le concede valor probatorio en términos

PODER JUDICIAL de lo dispuesto por los artículos **415, 426, 427 y 490** del Código Procesal Civil en vigor, puesto que los absolventes admitieron hechos que les perjudican y benefician los intereses de la actora, específicamente lo relativo a la calidad de dueño y posesión de manera cierta, pacífica, continua y pública, que tiene el actor del predio materia del juico, desde la celebración del contrato de compraventa de fecha [REDACTED], es decir por un periodo de tiempo de treinta y tres años.

A efecto de robustecer lo anterior, la parte actora ofreció la **testimonial** a cargo de [REDACTED] y [REDACTED], la cual se desahogó en la diligencia del **diez de enero del año curso**, a preguntas previamente calificadas de legales, expresaron los medios y circunstancias por los cuales les constan los hechos sobre los cuales declararon, además de conocer a las partes en el proceso así como el inmueble materia de la pretensión, el cual lo posee la actora desde el **seis de septiembre del dos mil seis** derivado de la compra que realizó el demandante, que no ha sido perturbado o violentando en la posesión y que tampoco ha sido interrumpido. Testimoniales a las cuales se les concede eficacia probatoria plena en términos de lo dispuesto en los artículos **471, 472 y 490** de la Ley Adjetiva Civil aplicable en el Estado; ya que los expresados testigos, fueron acordes y contestes en su declaración; y crean indicios y presunciones de carácter legal acerca de la verdad de su testimonio, toda vez que los hechos sobre los cuales rindieron testimonio fueron percibidos por ellos mismos a través de sus sentidos, manifestando circunstancias de tiempo, modo y lugar.

Bajo las apuntadas consideraciones, valoradas y administradas las probanzas ofrecidas por la parte actora, atendiendo a las leyes de la lógica, la experiencia y las especiales que prevé el Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; y considerando que los demandados [REDACTED] y [REDACTED], no comparecieron a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía, y por ende, no desvirtuó la acción ejercitada por la parte actora; bajo esa premisa, se concluye que **es fundada la acción** intentada por la parte actora, acreditó que la posesión que detenta es de manera cierta y de buena fe, toda vez, que el título exhibido como base de la acción no deja lugar a dudas respecto al concepto originario en que posee el bien inmueble materia del presente juicio ya que con él, se acredita que su posesión con título suficiente para transmitir el dominio.

Por cuanto, a que la posesión de la actora sea de manera **continua, pública y pacífica**, esto es que no haya sido interrumpida por alguna de los medios enumerados en los artículos 1251 a 1254 del Código Civil aplicable, y que la misma se disfrute de manera tal que pueda ser conocida por todos aquéllos que tengan interés en interrumpirla, esto es, de manera pública y sin violencia alguna, ello significa en forma pacífica; elementos que a consideración de este resolutor quedan acreditados en este Juicio, con las probanzas analizadas y valoradas previamente, evidenciándose que la posesión que detenta el actor respecto del bien inmueble materia de litis, ha sido de manera pacífica, continua, pública y que sobre el mismo, ha ejercido actos de dominio; **continua**, pues la posesión no se ha interrumpido, ha sido pacífica porque nadie le ha disputado la posesión que él tiene, pacífica porque nunca



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

ha existido pleito por la posesión que tiene la actora respecto del inmueble materia de litis, tan es así, que ha ejercido actos de dominio sobre el bien y ha sido pública porque se ha ostentado como dueño del inmueble ante toda la sociedad.

En tal virtud, **resulta procedente** la acción ejercitada por la parte actora y se declara que [REDACTED] se ha convertido de poseedora en propietaria por prescripción positiva respecto de un **LOTE MARCADO CON EL NUMERO [REDACTED], DE LA MANZANA [REDACTED] DEL FRACCIONAMIENTO [REDACTED], UBICADO AL [REDACTED], MORELOS** con una superficie [REDACTED] ([REDACTED]) cuyas medidas y colindancias son las siguientes: AL NORTE mide: [REDACTED] metros y colinda con LOTE [REDACTED]; AL SUR mide [REDACTED] metros y colinda con [REDACTED], AL ORIENTE mide: [REDACTED] metros y colinda con [REDACTED]. AL PONIENTE mide [REDACTED] metros y colinda con LOTE [REDACTED]; inmueble que se encuentra inscrito en el **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** a nombre de [REDACTED], bajo el folio real número [REDACTED].

Consecuentemente: **se condena** al **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, a cancelar la inscripción que en esa Dirección existe a nombre de [REDACTED] e inscriba la presente resolución que constituye título de propiedad del inmueble especificado en párrafos precedentes, en favor de la parte actora [REDACTED]; lo anterior se resuelve así con apoyo en lo dispuesto en los artículos 1243 del Código Civil del Estado de Morelos y artículos 27 y 57 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos.

Encuentra sustento lo anterior en el criterio emitido por la Honorable Suprema Corte de Justicia de la Nación, que a la letra dice:

*Época: Octava Época
Registro: 227206
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo IV, Segunda Parte-1, Julio-Diciembre de 1989
Materia(s): Civil
Tesis:
Página: 379*

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).

El artículo 1148 del Código Civil de Nuevo León estatuye que la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, y aunque es verdad que no exige el "justo título" como requisito para la usucapión, ello no quiere decir que toda posesión deba considerarse apta para prescribir. Por justo título, conforme a la legislación anterior, se entendía el que era o fundadamente se creyó bastante para transferir el dominio, y aunque al eliminarse parecería que perdió importancia el origen de la posesión, en realidad únicamente se abrió la posibilidad para que la posesión alcanzada por virtud de un hecho ilícito, como el despojo o la usurpación, pudiera considerarse apto para la prescripción, pero sin cambiarse en lo fundamental el sistema. El artículo 826 del Código Civil vigente expresa que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño puede producir la prescripción, y es evidente que, para que se adquiriera en ese concepto una posesión, es menester una causa que le dé ese carácter, necesariamente distinta de la pura intención subjetiva del poseedor, pues de otro modo resultaría que el simple detentador, el arrendatario o depositario, a su capricho, podría constituirse en poseedor en nombre propio, cambiando su verdadera condición de poseedor precario, para pretender luego de cierto tiempo haber adquirido por prescripción, cosa notoriamente inaceptable. Ahora bien, de no consistir dicha causa en un título traslativo de dominio en sentido estricto, como la compraventa, donación, dación en pago, herencia, etcétera, sólo podría ser la que proviene de un hecho delictuoso; causa que genera la posesión, esta última, que no constituye el justo título, pero que la legislación actual, a diferencia de la anterior, reconoce como bastante para la prescripción,



PODER JUDICIAL

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

Juzgado Civil de Primera Instancia
del Séptimo Distrito Judicial en el Estado.
Segunda Secretaria.
Expediente: 460/2019
Juicio: Ordinario Civil
Prescripción Positiva
Sentencia Definitiva.

aunque con la modalidad de que la usucapión no empieza a contar sino hasta una vez que se ha extinguido la pena o que ha prescrito la acción penal. Así pues, es indispensable haber adquirido la posesión en concepto de propietario, lo que solamente podría tener lugar de la forma indicada. De otra manera, la usucapión no puede operar, porque entonces se estaría en presencia de un caso de posesión derivada o precaria, que si empezó como tal, continuará con esa calidad, de acuerdo con el artículo 827 del Código Civil, mientras no sobrevenga la mutación de causa establecida por el artículo 1136 del mismo ordenamiento, cosa que acontece cuando el poseedor a título derivado o precario obtiene un título traslativo de dominio, y sólo hasta entonces y no antes empieza a correr a su favor el término de la prescripción adquisitiva. Por tanto, no basta la retención de una cosa de modo exclusivo, manifestada por actos materiales de uso y disfrute, durante cierto lapso, para concluir que la posesión se tiene en concepto de dueño, puesto que puede ser a título precario, y para determinar lo primero se requiere un acto o hecho que lo signifique, distinguiéndolo de otro que de lugar a una posesión que se ejerce en distintas condiciones, y ese acto o hecho no es otro que el título traslativo de dominio o en su caso el delito.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL CUARTO CIRCUITO.

Amparo directo 223/89. Juan Rangel Cantú y coagraviados. 9 de agosto de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Leandro Fernández Castillo. Secretario: Abraham S. Marcos Valdés.

Por cuanto al demandado Director de Catastro Municipal de [REDACTED], Morelos, quedan a salvo los derechos de la parte actora para hacerlos valer ante la autoridad municipal, en términos de lo dispuesto por el artículo 6, fracción II, 17 fracción III de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos.

En observancia de lo dispuesto en el artículo 164 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, no se condena a ninguna de las partes al pago de gastos y costas, debiendo cada parte sufragar las que haya erogado en esta instancia.

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

RESUELVE

PRIMERO.- Este Juzgado Civil de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, en términos de lo expuesto en el considerando primero de esta resolución.

SEGUNDO.- La ciudadana [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sí acreditó la acción que ejercitó en contra de los demandados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL DE [REDACTED], MORELOS;** los dos primeros y el último de los mencionados no comparecieron a juicio, siguiéndose éste en su rebeldía y por cuanto al tercero si compareció a juicio, consecuentemente;

TERCERO.- Se declara que [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], **se ha convertido en propietaria** por prescripción positiva, respecto de un **LOTE MARCADO CON EL NUMERO [REDACTED], DE LA MANZANA [REDACTED] DEL FRACCIONAMIENTO [REDACTED], UBICADO AL NORTE DE [REDACTED], MORELOS** con una superficie [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) cuyas medidas y colindancias son las siguientes: AL NORTE mide: [REDACTED] [REDACTED] metros y colinda con LOTE [REDACTED]; AL SUR mide [REDACTED] [REDACTED] metros y colinda con [REDACTED] [REDACTED], AL ORIENTE mide: [REDACTED] [REDACTED] metros y colinda con [REDACTED] [REDACTED]. AL PONIENTE mide [REDACTED] [REDACTED]



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

metros y colinda con LOTE [REDACTED]; inmueble que se encuentra inscrito en el **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES PODER JUDICIAL Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** a nombre de [REDACTED], bajo el folio real electrónico número [REDACTED].

CUARTO.- Se condena al **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, a cancelar la inscripción que en esa Dirección existe a nombre del demandado [REDACTED] e inscriba la presente resolución que constituye título de propiedad del inmueble especificado en el resolutivo que antecede, en favor de la parte actora [REDACTED].

QUINTO.- Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, expídase copias certificadas de esta resolución a la parte actora previo el pago de los derechos correspondientes, para que le sirva de Título de Propiedad y se inscriba en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos en términos del artículo 1243 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

SEXTO.- No se condena a ninguna de las partes al pago de gastos y costas, debiendo cada parte sufragar las que haya erogado en esta instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así en definitiva, lo resolvió y firma el Licenciado **ADRIAN MAYA MORALES**, Juez Civil de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial del Estado de Morelos, quien legalmente actúa ante la Licenciada **VIVIANA BONILLA HERNÁNDEZ**, Secretaria de Acuerdos que da fe.

