



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 228/2021-3
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
PRIMERA SECRETARÍA.
SENTENCIA DEFINITIVA

Zacatepec de Hidalgo, Morelos a veintiuno de febrero de dos mil veintidós.

V I S T O S para resolver en **definitiva** los autos del expediente número **228/2021-3** del Índice de la Tercera Secretaría de este Juzgado, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido por ***** , por su propio derecho, contra *****e *****; y,

R E S U L T A N D O :

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

*“...1.- DEL C. *****se demanda;*

*“a).- LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA a favor de la suscrita respecto de una fracción de terreno actualmente identificada como ***** , inmueble que en su totalidad se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio en el Estado hoy ***** , bajo el número de **FOLIO ELECTRÓNICO INMOBILIARIO** *****tal y como se acredita con el certificado de libertad de gravamen que en este acto se*

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

exhibe para todos los efectos legales a que haya lugar y cuyas medidas y colindancias se precisan con posterioridad en el cuerpo de este escrito.

b.- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio.

*2.- Del Instituto del Registro Público de la Propiedad y Comercio en el estado hoy ******

*a).- **LA CANCELACIÓN Y/O EXCLUSIÓN** de los datos registrales existentes en la actualidad a favor del **C. *******, respecto de la fracción de terreno actualmente identificada como *********, inmueble que en su totalidad se encuentra inscrito ante el Registro público de la Propiedad y comercio en el Estado hoy *********, actualmente bajo el número de **FOLIO ELECTRÓNICO INMOBILIARIO ******* y cuyas medidas y colindancias se precisaran con posterioridad en el cuerpo de este escrito, lo que se solicita en los términos de lo que establece el artículo 661 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.*

*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 PROPIETARIA** por **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** respecto del bien inmueble identificado como *********, inmueble que en su totalidad se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio en el Estado hoy *********, actualmente bajo el número de **FOLIO ELECTRONICO INMOBILIARIO *******.”.*

2. Radicación del juicio. Por acuerdo de **catorce de septiembre de dos mil veintiuno**, se admitió a trámite la demanda en la **Vía Ordinaria Civil**, ordenando correr traslado y emplazar a *******e *******, para que dentro del plazo legal de **diez días** dieran contestación a la demanda entablada en su contra, requiriéndoles que señalaran domicilio dentro de esta jurisdicción para oír y recibir notificaciones,



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE: 228/2021-3
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
PRIMERA SECRETARÍA.
SENTENCIA DEFINITIVA

apercibiéndoles que en caso de no hacerlo, las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se les harían y surtirían efectos a través del Boletín Judicial que edita este Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

3. Emplazamiento por comparecencia.

Mediante comparecencia de **veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno**, se emplazó al demandado *****.

4.- Emplazamiento al codemandado. El **once de octubre de dos mil veintiuno**, mediante exhorto que fue diligenciado por la Actuaría adscrita al Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, se emplazó al codemandado *****.

5.- Contestación de la demanda por el codemandado. Por acuerdo de **veintiocho de octubre de dos mil veintiuno**, se tuvo al codemandado ***** dando contestación en tiempo y forma a la demanda entablada en su contra, oponiendo las defensas y excepciones que consideró aplicables, y con dicho escrito de contestación se le dio vista a la parte actora por el plazo de tres días.

5.- Declaración de rebeldía del codemandado. Mediante auto de **veintiocho de octubre de dos mil veintiuno**, se declaró la rebeldía en que incurrió el demandado ***** , al no haber contestado la demanda entablada en su contra, y toda vez que quedó

fijada la litis se señaló fecha para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración.

6.- Audiencia de Conciliación y Depuración. El **dos de diciembre de dos mil veintiuno**, se desahogó la audiencia de Conciliación y Depuración, a la cual no comparecieron las partes en este juicio, por lo cual no fue posible llegar a una conciliación, procediendo a depurar el presente procedimiento y en virtud de que no existían excepciones de previo y especial pronunciamiento, se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de ocho días comunes para las partes.

7. Admisión de pruebas. Por auto de **ocho de diciembre de dos mil veintiuno**, se admitieron las pruebas ofrecidas por la actora, consistentes en la **Confesional** a cargo de *********, las **Documentales** marcadas con los números **2, 3 y 4**, del escrito de ofrecimiento de pruebas, la **Testimonial** a cargo de *******y *******; la **Presuncional en su doble aspecto legal y humana** y la **Instrumental de Actuaciones**, señalándose fecha para la audiencia de Pruebas y Alegatos.

8. Audiencia de Pruebas y Alegatos. El **nueve de febrero de dos mil veintidós**, tuvo verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos, en la cual se desahogaron las pruebas ofrecidas por la actora; y al no existir pruebas pendientes por desahogar, se continuo con la etapa de alegatos, los que fueron formulados por la parte actora; mientras que a los demandados se les tuvo por perdido su derecho para tal efecto; asimismo, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual se pronuncia al tenor de los siguientes:



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 228/2021-3
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
PRIMERA SECRETARÍA.
SENTENCIA DEFINITIVA

CONSIDERANDOS:

I.- COMPETENCIA. En primer término se procede al estudio de la Competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración; ello en atención a lo dispuesto por el artículo **18** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que señala:

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

Ahora bien, el artículo **23** del Código invocado a la letra dice:

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

En ese tenor, por lo que se refiere a la competencia por **materia**, el artículo **29** del Ordenamiento Legal antes invocado, a la letra dice:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



EXPEDIENTE: 228/2021-3
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
PRIMERA SECRETARÍA.
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

se pretende usucapir, se encuentra dentro del
*****.

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

“ARTICULO 661.- *Quién puede promover la declaración de propiedad. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción. Este juicio se seguirá en la vía ordinaria.”*

Por lo que la **Vía Ordinaria Civil** resulta la idónea para la tramitación del asunto que nos ocupa.

III. LEGITIMACIÓN. Conforme a la sistemática establecida por el artículo **105** de la Ley Adjetiva Civil aplicable, se procede al estudio de la Legitimación de las partes para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional, la cual es independiente de la Legitimación Ad Causam o de la acción, que será objeto del estudio en el apartado correspondiente de la presente sentencia, toda vez que la misma tiene que ver con los requisitos o elementos necesarios para la procedencia de la acción misma.

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

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

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

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

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

Ahora bien, es necesario establecer la diferencia entre la Legitimación en el proceso y la Legitimación en la causa, pues la primera es un presupuesto procesal que se refiere a que la persona que ejerce el derecho, es capaz y tiene facultades para hacerlo valer, en nombre y representación del titular del mismo, cuya inexistencia impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio, mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 228/2021-3
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
PRIMERA SECRETARÍA.
SENTENCIA DEFINITIVA

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

que se cuestiona en el juicio, el cual es una condición para obtener sentencia favorable.

En este orden de ideas, la Legitimación activa *ad procesum* de la parte actora, quedó acreditada con la **Documental Privada** consistente en el **Contrato Privado de Compraventa** celebrado el día *****, entre el vendedor *****y la compradora *****, respecto a una fracción del inmueble identificado como *****, cuyas medidas y colindancias son las siguientes:

AL NORTE EN: *****metros con *****

AL SUR EN: *****metros con *****

AL ORIENTE EN: *****metros con *****

AL PONIENTE EN: *****metros con *****

Teniendo una superficie total de *****metros cuadrados.

Fracción de terreno que forma parte del inmueble identificado como *****, inmueble que en su totalidad se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio en el Estado hoy *****, bajo el número de **FOLIO ELECTRÓNICO INMOBILIARIO** *****, en la que aparece como propietario *****, documental que al no haber sido objetada por cuanto a su autenticidad por los demandados, se le concede eficacia probatoria plena, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del

Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, únicamente, por el momento, en lo que respecta a la legitimación de las partes.

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

Así pues, siendo de explorado derecho que las documentales autorizadas por funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones y dentro del límite de su competencia hacen prueba plena y se consideran indubitables, a tal medio probatorio se le concede eficacia probatoria plena en términos de lo dispuesto por el artículo **437** en relación directa con el numeral **491** del Código Procesal Civil en vigor; por lo tanto, con dicha documental se acredita la legitimación pasiva de *********.

Siendo aplicable lo sustentado por la siguiente tesis jurisprudencial de la Novena Época, con número de registro 192533 emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito con el número de tesis I.7o.C.28 C, publicada en el Semanario Judicial de la



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 228/2021-3
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
PRIMERA SECRETARÍA.
SENTENCIA DEFINITIVA

Federación y su Gaceta Tomo XI, Enero de 2000, Materias Civil, Página: 1033, que a la letra dice:

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA, LEGITIMACIÓN PASIVA EN EL JUICIO DE. *El contenido del artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, es claro al señalar los requisitos que se deben reunir para ejercitar la acción de prescripción adquisitiva, entre otros, que la acción se intente en contra de quien aparece como propietario del inmueble, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. En tales condiciones, sólo a éste debe demandarse en el juicio relativo, pues no se está en la hipótesis de demandar también a quien o quienes figuren como anteriores propietarios. Por ende, no puede existir litisconsorcio pasivo con respecto de aquellos que resultan ser causantes del último propietario del inmueble a cuyo nombre aparece inscrito en dicho Registro Público. SÉPTIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.”*

De igual forma, la Legitimación pasiva del Codemandado ***** , quedó debidamente determinada; puesto que, como ya se dijo, hay legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada; es decir la Legitimación pasiva subyace en el fondo cuando existiendo la Legitimación activa en el proceso de una acción, se ejercita en contra de la persona que deba cumplirla, lo que acontece en el caso que nos ocupa puesto que el ***** , es quien debe o no cancelar la Inscripción de la fracción del predio materia del presente juicio, mismo que se encuentra inscrito en la Institución a su cargo y en esas condiciones se convierte en la persona frente a la cual se debe de ejercitar también la acción de Prescripción.

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

IV.- ANALISIS DE LAS EXCEPCIONES. Antes del estudio de la acción que ejerce la parte actora, es menester analizar previamente las excepciones opuestas por el demandado *********, consistentes en:

“1.- LA FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO. *Atribuible a todas y cada una de las prestaciones del libelo inicial de demandada, toda vez que la parte actora no se encuentra en ninguno de los supuestos para el reclamo de dichas prestaciones.”.*

La falta de acción, no constituye propiamente una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, ya sea para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que la actora carece de acción, no entra en esa división. La falta de acción no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercido, cuyo efecto jurídico, solamente 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.

“2.- LA FALTA DE LEGITIMACIÓN A LA CAUSA ASI COMO EN EL PROCESO. *Toda vez que del escrito inicial de demanda se desprende que este ente registral no se encuentra en ningún supuesto para ser demandado; menos aún, se acredita haber desplegado alguna acción de la cual emane responsabilidad alguna, pues como ha sido reiteradamente señalado nuestro objeto es dar publicidad a actos jurídicos formalizados o decretados por entes externos a este Organismo.”.*

Esta excepción resulta improcedente atendiendo a que la Legitimación pasiva del Codemandado *********, se encuentra acreditada, toda vez que el artículo **661** del Código Procesal Civil



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE: 228/2021-3
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
PRIMERA SECRETARÍA.
SENTENCIA DEFINITIVA

en vigor en el Estado de Morelos, establece que “...no podrá ejercitarse ninguna pretensión contradictoria de dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que previamente o a la vez se entable nulidad o cancelación de inscripción en que conste dicho dominio o derecho....”; por lo tanto, le surge legitimación pasiva para intervenir en el presente juicio.

“3.- LA DE CONTESTACIÓN: Derivada de la forma, términos, contenido y argumentos de hecho y de derecho citadas en al presente contestación de demanda en beneficio y conforme a los intereses del *****.”

La misma no es considerada como excepción; sin embargo, los argumentos que hace valer en su contestación serán tomados en cuenta al momento de analizar la acción que hace valer la actora.

“4.- LA DE NORMATIVIDAD ADMINISTRATIVA. Aplicará al caso en que ese H. Órgano Jurisdiccional resuelva a favor del actor en el presente juicio, quien para la inscripción que llegará a corresponder, deberá ajustarse y satisfacer los requisitos y condiciones que la normatividad aplicable a este Instituto establezca, para la anotación que conforme al sentido de la resolución llegare a corresponder y que para el caso en que se emita fallo en favor de la parte actora, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- 1.- Escritura original y copia certificada o resolución judicial con oficio instructor del Juez;
- 2.- Certificado de libertad o de gravamen.
- 3.- Declaración y pago de ISABI

- 4.- *Plan Catastral vigente, y*
- 5.- *Recibo de pago de derechos.*”.

Dicha excepción es improcedente al tratarse de requisitos que se deberán cumplir con posterioridad a la sentencia y sólo en el caso de que la sentencia sea favorable a la actora; por lo tanto no tiene el carácter de defensa o excepción.

V. ESTUDIO DE LA ACCIÓN.- Enseguida se procede al estudio de la acción de Prescripción Positiva que hace valer *******, contra ******e ******.

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

“ARTÍCULO 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.”*

“ARTÍCULO 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 y otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada...”*

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

“ARTÍCULO 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 lo 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 el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con*



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 228/2021-3
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
PRIMERA SECRETARÍA.
SENTENCIA DEFINITIVA

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

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

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

“ARTÍCULO 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 considerara viciada dicha posesión.”

“ARTÍCULO 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...”.

“ARTÍCULO 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.”

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

“ARTÍCULO 996.- POSESIÓN QUE PRODUCE LA PRESCRIPCIÓN. Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.”

“ARTÍCULO 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.”

“ARTÍCULO 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.”

“ARTÍCULO 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.”

“ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 1242.- PROMOCIÓN DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ÁNIMO DE PRESCRIBIR EN CONTRA DEL TITULAR REGISTRAL. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 228/2021-3
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
PRIMERA SECRETARÍA.
SENTENCIA DEFINITIVA

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

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.”

Por su parte el numeral **661** del Código Procesal Civil establece:

“ARTICULO 661.- *Quién puede promover la declaración de propiedad. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción. Este juicio se seguirá en la vía ordinaria.*

No podrá ejercitarse ninguna pretensión contradictoria de dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que previamente o a la vez se entable nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho. El juicio contradictorio se ventilará en la vía ordinaria.”

Ahora bien, la usucapión o prescripción positiva, es la forma de adquirir bienes o derechos, mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real ejercitada en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la ley conforme a lo previsto por el numeral **1224** de la Codificación Sustantiva Civil en vigor. 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.

V. Cierta”

De acuerdo a lo dispuesto por el artículo **1237** del Ordenamiento Legal en cita, es poseedor de buena fe, el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente, para darle derecho para poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Se entiende por título la causa generadora de la posesión, ello acorde a lo previsto por el ordinal **980** del Código Civil para el Estado de Morelos.

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



EXPEDIENTE: 228/2021-3
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
PRIMERA SECRETARÍA.
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

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

disfruta en forma derivada, sino en concepto de propietario.

En el caso en estudio, la parte actora *****, refiere que adquirió mediante Contrato Privado de Compraventa, una fracción de terreno del bien inmueble identificado como *****, fracción que tiene las medidas y colindancias siguientes: **AL NORTE** ***** metros colinda con ***** **AL SUR** en ***** metros colinda con ***** **AL ORIENTE** en ***** metros colinda con ***** **AL PONIENTE** en ***** metros colinda con ***** , teniendo una superficie total de ***** metros cuadrados, el cual se encuentra inscrito en el ***** , tal y como se advierte del Certificado de Libertad o de Gravamen expedido el dos de septiembre de dos mil veintiuno, por la Directora de Certificaciones de dicho Instituto, en el que se hace constar que el bien inmueble identificado como ***** , con una superficie total de ***** , se encuentra registrado en dicha dependencia pública con el folio real ***** a nombre de ***** .

Al efecto, el artículo **1729** del Código Civil en vigor dispone lo siguiente:

“ARTICULO 1729.- CONCEPTO DE COMPRAVENTA. *La compraventa es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiere a la otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero.*”

En la especie, tenemos que el **Contrato Privado de Compraventa**, celebrado entre *****y ***** , citado en líneas anteriores, no fue impugnado por la parte contraria, por lo tanto, surte eficacia probatoria; por lo que a tal documental privada se le concede valor probatorio pleno en términos de los dispuesto por los artículos **444 y 490** del Código Procesal Civil en vigor; documental de la cual se advierte que la posesión que detenta la accionante, es en concepto de propietaria; por lo tanto, se acredita el primer elemento de la prescripción positiva, que es el título suficiente para poseer y por ende, **se encuentra revelada la causa generadora de su posesión**, así como la buena fe de la parte actora y que su posesión es cierta; posesión que adquirió y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída que produce la prescripción.

Es aplicable al presente caso, el siguiente criterio jurisprudencial, de la Novena Época, en materia Civil, emitido por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIV, Agosto de 2001, página 1077, Tesis: VI.3o.C. J/41, con número de registro digital 189005, que dice:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). *El artículo 1402 del Código Civil del Estado de Puebla, establece que el que hace valer la usucapión debe probar la existencia del título que genere su posesión, es decir, el acto que fundadamente se considera bastante para transferir el dominio; por tanto, si el quejoso afirma que el bien materia de la controversia lo poseía a justo título, en los términos del precepto invocado, debe probar la existencia de este título; de tal manera que al no hacerlo así, debe concluirse que la acción de que se trata no quedó acreditada. “TERCER TRIBUNAL COLEGIADO*



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 228/2021-3
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
PRIMERA SECRETARÍA.
SENTENCIA DEFINITIVA

EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.
VI.3o.C. J/41

Asimismo, la siguiente Jurisprudencia de la Octava Época, en materia Civil, emitida por la Tercera Sala, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 78, Junio de 1994, página 30, con número de registro digital 206602, que dispone:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TITULO 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, la actora 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, Instancia:

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

Tercera Sala, Fuente Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tomo 78, Junio 1994, Tesis 3a./J.18/94, Página 30. Contradicción de tesis 39/92. Sustentada entre 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. Tesis de Jurisprudencia 18/94. Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal, en sesión de veintitrés de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, por cinco votos de los señores Ministros: Presidente Carlos Semp, Minvielle, Mariano Azuela Guitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Irma Cue Sarquis y Luis Gutiérrez Vidal, designados los dos últimos por el H. Pleno de este alto Tribunal, para cubrir las vacantes existentes.

De igual manera, la parte actora ofreció como prueba de su parte, la **Documental** consistente en el Certificado de Libertad o de Gravamen de fecha **dos de septiembre de dos mil veintiuno**, expedido por la Directora de Certificaciones del *****; prueba a la que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos **437** fracción **II**, **442**, **490** y **491** de la Legislación Procesal Civil vigente del Estado de Morelos al tratarse de un Documento Público, expedido por un funcionario autorizado para tal efecto, con las formalidades de Ley y en ejercicio de sus funciones; por lo tanto es eficaz para acreditar que el propietario del inmueble motivo de la controversia, es *****.

Sirve de fundamento, la jurisprudencia con número de registro 226479. VI.2o. J/70. Tribunales Colegiados de Circuito. Octava Época. Semanario Judicial de la Federación. Tomo V, Segunda Parte-2, Enero-Junio de 1990, Pág. 708.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO. *No basta con revelar el origen de la posesión y afirmar que se posee a título de dueño, sino además, la*



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE: 228/2021-3
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
PRIMERA SECRETARÍA.
SENTENCIA DEFINITIVA

actora debe probar la existencia del acto que fundadamente se cree bastante para transferir el dominio, porque el justo título no se presume, sino debe ser acreditado. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 344/88. Julia García Torres. 28 de febrero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo. Amparo directo 269/89. Felipe Zárate Portillo. 22 de agosto de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo. Amparo directo 365/89. Roquelia Díaz Pineda. 24 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Vicente Martínez Sánchez. Amparo directo 467/89. Lorenza Flores Aguilar. 17 de enero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván. Amparo directo 479/89. Esperanza López Lezama. 2 de febrero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván. Véanse: Apéndice 1917-1995, tomo IV, Primera Parte, tesis 317, página 214. Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, número 78, junio de 1994, página 30, tesis por contradicción 3a./J. 18/94, con el 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 PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TITULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN." Nota: La presente tesis no fue reiterada como vigente para los efectos de la publicación del Apéndice 1917-1995, según los acuerdos a que llegó la Comisión encargada de su integración, quedando a salvo las atribuciones de los órganos judiciales federales para aplicarla, reiterarla, interrumpirla o modificarla en los términos que establecen las disposiciones constitucionales y legales.

Robusteciendo su causa generadora de la posesión, con la **CONFESIONAL** a cargo del demandado *********, de la que se advierte que al no haber comparecido al desahogo de dicha probanza, se

le tuvo por confeso de las posesiones que se calificaron de legales; por lo tanto, el demandado, en la parte que aquí interesa, **confesó fictamente a las posiciones marcadas bajo los números 10, 11, 12, 13, 14 y 16**: “...que su articulante celebró contrato privado de compraventa con su absolvente respecto de la fracción de terreno identificada como *****; que el contrato privado de compraventa que se menciona en la posición que antecede, fue celebrado con fecha 12 de febrero de 2014; que mediante el contrato privado de compraventa que se menciona en la posición anterior, su articulante adquirió la propiedad de la fracción de terreno identificada como *****; que el precio de la operación de compraventa respecto de la fracción de terreno identificada como *****, lo fue el de *****; que con fecha 12 de febrero del año 2014 el absolvente entregó a su articulante la posesión de la fracción de terreno identificada como *****; que el absolvente sabe que su articulante ha tenido la posesión de la fracción de terreno identificada como ***** desde hace más de ocho años.”.

Sin desatender el hecho de que, la confesión ficta produce una presunción *juris tantum*, porque puede ser desvirtuada por cualquiera de las demás pruebas rendidas en el juicio; lo que significa, que para que la confesión ficta alcance su pleno valor probatorio, es indispensable que no esté contradicha con otras pruebas existentes en autos.

De ahí que para que la confesión ficta alcance valor probatorio pleno, se deben tomar en consideración las siguientes reglas:



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 228/2021-3
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
PRIMERA SECRETARÍA.
SENTENCIA DEFINITIVA

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

1.- La confesión ficta produce presunción cuando no haya prueba en contrario;

2.- La confesión ficta admite prueba en contrario, o sea es una presunción *juris tantum*; y,

3.- Cuando no existe prueba en contrario, la confesión ficta produce pleno valor probatorio

Al caso concreto resulta aplicable el criterio jurisprudencial obligatorio emitido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la página 126, del Tomo XXV, Febrero de 2007, Novena Época, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, bajo el siguiente rubro y texto:

“CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO).- De conformidad con diversas disposiciones de los Códigos de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla y Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (y que estuvieron vigentes hasta diciembre de dos mil cuatro y julio de dos mil dos, respectivamente), y de Jalisco (vigente) la prueba de la confesión ficta, produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe conceder pleno valor probatorio, para que adquiera dicho carácter, ya que su valoración en esta precisa hipótesis no queda al libre arbitrio del juzgador, porque se trata de una prueba tasada o legal; sin que esto implique que si se ofrecen o se llegaren a ofrecer otras pruebas, éstas puedan ser apreciadas por el juzgador para desvirtuar dicho medio de convicción, ya que en ese supuesto la propia ley le otorga el carácter de una presunción *juris tantum*.”

Así como el criterio sostenido por el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, consultable en la página 1104, del Tomo XXIV, Diciembre de 2006, Novena Época, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, bajo el siguiente rubro y texto:

“CONFESIÓN FICTA EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL. LA FALTA DE CONTESTACIÓN A LA DEMANDA NO IMPLICA LA ACEPTACIÓN DE LAS PRETENSIONES RECLAMADAS POR LA ACTORA, SINO SÓLO UNA PRESUNCIÓN QUE, PARA CONSTITUIR PRUEBA PLENA, DEBE ADMINICULARSE CON OTROS MEDIOS PROBATORIOS.- *La falta de contestación de la demanda, no implica la aceptación de las pretensiones reclamadas por la actora, sino que sólo se trata de una presunción, la cual para constituir prueba plena debe ser adminiculada con otros medios que la favorezcan, dado que si bien es cierto que a la confesión derivada de la falta de contestación no debe negársele valor probatorio, también lo es que no puede reconocerse que, por sí sola sea bastante para justificar la acción ejercitada pues, un indicio de esa naturaleza, originaría que se tuvieran por reconocidos presuntivamente los hechos aducidos no contestados, cuando esa situación no es suficiente para dar fundamento a cada uno de los elementos de la referida acción y, por tanto, tampoco puede tenerse por probada únicamente con dicha confesión.-* **SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.-** *Amparo directo 3360/95. Ramón Palma Nava. 12 de julio de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Y. Ulloa de Rebollo. Secretario: Cuauhtémoc González Álvarez.- Amparo directo 2996/2002. Rodolfo García García. 23 de mayo de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Gilberto Chávez Priego. Secretario: Miguel Hernández Sánchez.- Amparo directo 4316/2004. Raymundo Galicia Bizueto. 1o. de julio de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Gilberto Chávez Priego. Secretario: Carlos Alberto Hernández Zamora.- Amparo directo 4966/2004. Rosalinda Arias Orozco. 27 de agosto de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo R. Parrao Rodríguez. Secretario: Abraham Mejía Arroyo.- Amparo directo 548/2006. Fidel Martínez Cortés. 20 de septiembre de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Gilberto Chávez Priego. Secretario: Rafael García Morales.”*

En ese tenor, al no estar contradicha con ninguna otra probanza, a la **Confesión ficta** del demandado, de conformidad con las leyes de la lógica y la experiencia, se le concede valor probatorio pleno en términos de los



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE: 228/2021-3
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
PRIMERA SECRETARÍA.
SENTENCIA DEFINITIVA

numerales **392, 398 y 490** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, puesto que la misma se desahogó con las formalidades de ley, aceptando el demandado ***** , fictamente que en fecha 12 de febrero de 2014, celebro contrato privado de compraventa con ***** , respecto de la fracción de terreno identificada como ***** , entregando a la firma del referido contrato la posesión y la propiedad a la actora ***** ; además que dicha confesión no se encuentra contradicha con ninguna otra probanza; por lo tanto es eficaz para acreditar que el demandado, el ***** , celebró, en su carácter de vendedor, el Contrato Privado de Compraventa que constituye la causa generadora de la posesión, y que dicho contrato fue por la cantidad de ***** .

La confesional ficta antes aludida; de igual manera, se adminicula con la **Testimonial** que ofertó la parte actora, de la que se advierte que los testigos *****y ***** , declararon, en la parte que aquí interesa, al dar contestación a las preguntas marcadas con los números **8, 9, 10 y 11**.

Por cuanto a *****lo siguiente:

*Que la señora ***** , se encuentra en posesión de la fracción de terreno identificada como ***** , que se encuentra inmersa dentro de ***** ; que su presentante adquirió la fracción de terreno antes señalada mediante un contrato de compraventa de fecha*

*****; que su presentante adquirió la fracción de terreno identificada como *****, que se encuentra inmersa dentro de *****, en fecha *****, mediante contrato de compraventa con el señor *****; que su presentante se encuentra en posesión de la citada fracción de terreno a partir del doce de febrero del dos mil catorce, fecha en la que celebó contrato de compraventa.”.

En relación a ***** manifestó:

Que la señora *****, se encuentra en posesión de la fracción de terreno identificada como *****, que se encuentra inmersa dentro de *****; que su presentante adquirió la fracción de terreno antes señalada por medio de un contrato de compraventa con el señor *****; que su presentante adquirió la fracción de terreno identificada como *****, que se encuentra inmersa dentro de *****, el día doce de febrero del dos mil catorce; que su presentante se encuentra en posesión de la citada fracción de terreno a partir del doce de febrero del dos mil catorce.”.

Testimoniales que se valoran en su integridad, de la que se advierte que las atestes fueron uniformes en lo sustancial, además de que conocen los hechos sobre los cuales declaran, de manera directa y no por referencia de otras personas, ambas atestes manifestaron que *****, se encuentra en posesión de la fracción de terreno identificada como *****, que se encuentra inmersa dentro de *****, que la fracción de terreno la adquirió mediante un contrato de compraventa que celebró con *****, el *****, testimonios se les otorga valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos **471** y **481**, en relación directa con el **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y dicha probanza es eficaz adminiculada con la



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE: 228/2021-3
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
PRIMERA SECRETARÍA.
SENTENCIA DEFINITIVA

prueba confesional ficta a cargo del demandado, para robustecer el justo título consistente en el contrato privado de compraventa que exhibió la parte actora como su causa generadora de la posesión, refiriendo ambos atestes que la fecha en la que la actora. ***** entró a poseer, fue a partir del doce de febrero del dos mil catorce, por lo que resulta acorde con la fecha en que se celebró el contrato privado de compraventa y sus testimonios concuerdan con lo referido por la promovente respecto de su causa generadora de la posesión.

Y si bien, la Suprema Corte de Justicia de la Nación sostuvo en diversa jurisprudencia que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció, también lo es, que dicha Jurisprudencia se interrumpió por diversa que se transcribirá en líneas posteriores, en la que se determinó que la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título".

En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el

bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar:

1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante;

2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y,

3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título,



EXPEDIENTE: 228/2021-3
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
PRIMERA SECRETARÍA.
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

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

debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.

Puntos que quedaron debidamente acreditados con las probanzas valoradas en conjunto en líneas anteriores, mismas que de igual forma se adminiculan con la documental consistente en contrato de compraventa; celebrado el día *****, entre el vendedor *****y la compradora *****, respecto de **una fracción** del bien inmueble identificado como *****, contenida dentro de la *****, teniendo las siguientes medidas y colindancias: NORTE *****metros colinda con ***** AL SUR en *****metros colinda con ***** AL ORIENTE en *****metros colinda con ***** . AL PONIENTE en *****metros colinda con ***** , teniendo una superficie total de *****metros cuadrados, y se encuentra registrado en el ***** con el folio real ***** a nombre de ***** .

Contrato de compraventa en el cual en el apartado de declaraciones establece "...I.- *****, con domicilio ubicado en ***** , Tels; *****y ***** , declara que adquirió la ***** , misma que se encuentra amparada mediante el título de propiedad número *****expedido con fecha ***** .

II.- Declara el vendedor *****bajo protesta de decir verdad, que es único y legítimo propietario y poseedor del bien inmueble descrito en el punto primero de declaraciones de este instrumento, inmueble que en

su totalidad cuenta con las siguientes medidas y colindancias;

AL NORESTE, en *****metros en *****

AL SURESTE, en *****metros en ***** ,

AL SUROESTE, EN ***metros en *****.**

Parcela que cuenta con una superficie total de *****.

Asimismo, las cláusulas segunda, tercera y cuarta de dicho contrato mencionan:

SEGUNDA.- *“el vendedor pacta y fija como precio de la operación de compraventa respecto del bien inmueble identificado como ***** , la cantidad de ******

TERCERA.- *Por su parte el (a) comprador (a) está de acuerdo con la cantidad pactada como precio de la operación de compraventa establecida en la cláusula que antecede, entregando a la firma del presente instrumento al vendedor ***** , la cantidad total en efectivo de *****mismos que recibe en su entera satisfacción, no reservándose el vendedor como consecuencia ninguna acción ni derecho que ejercitar no presente ni futura respecto de dicho bien para darse por pagado del mismo, sirviendo el presente como el recibo más amplio y eficaz que en derecho pudiese corresponder.*

CUARTA.- *El vendedor ***** , a la firma del presente instrumento **HACE ENTREGA DE LA POSESIÓN FÍSICA, REAL, MATERIAL Y JURÍDICA DEL BIEN INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE CONTRATO** con todos sus usos, costumbres y servidumbres tanto activas como pasivas y sin limitación alguna al comprador (a) ***** , quien a la firma del presente instrumento **ENTRA Y TOMA POSESION DEL INMUEBLE SUJETO AL PRESENTE CONTRATO.** Quedando subrogado desde este acto el vendedor, de todos y cada uno de los derechos posesorios, frutos y privilegios que hasta la fecha había*



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE: 228/2021-3
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
PRIMERA SECRETARÍA.
SENTENCIA DEFINITIVA

venido ostentando sobre el bien inmueble sujeto a la presente operación de compraventa.”.

Documental privada que tiene pleno valor probatorio en términos del numeral 436 y 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, toda vez que ninguna de las partes intervinientes impugno el presente contrato; asimismo, el demandado ***** , estipulo en el referido contrato de compraventa, que adquirió para sí la ***** , mediante título de propiedad número ***** , mismo que fue registrado ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, bajo el número de folio electrónico ***** , que vende la fracción de terreno identificada como ***** , perteneciente al ejido de ***** , misma que se encuentra inmersa dentro de la ***** , con una superficie total de ***** metros cuadrados a la señora ***** , que el contrato privado de compraventa fue celebrado con fecha 12 de febrero del año 2014, y que en esa fecha, hace entrega a la señora ***** , de la posesión física, real, material y jurídica del bien inmueble materia del presente contrato; documental privada la cual tiene eficacia probatoria para determinar que ***** , adquirió el predio materia de litis y que la parte actora al conocer el título de propiedad número ***** , tuvo bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; además, que realizó el pago de ***** , por concepto de la compraventa, lo cual se robustece con lo que testificaron los atestes de la parte

actora y, por último que la fecha en que celebró el acto jurídico de compraventa lo fue el *****.

Lo anterior tiene sustento en la siguiente Jurisprudencia, de la Décima Época, en materia Civil, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I, página 200, Tesis: 1a. /J. 82/2014 (10a.), con número de registro digital: 2008083, que dispone:

**“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.
AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO
EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO
TRASLATIVO DE DOMINIO QUE
CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE
LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE
FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA
FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE
PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR
SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO
(INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA
1a./J. 9/2008).**

Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció. Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título". En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE: 228/2021-3
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
PRIMERA SECRETARÍA.
SENTENCIA DEFINITIVA

concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.

Contradicción de tesis 204/2014. Entre las sustentadas por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito. 5 de noviembre de 2014. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos por la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Unanimidad de cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, en cuanto al fondo. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Rosa María Rojas Vértiz Contreras.

Tesis y/o criterios contendientes:

El Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito al resolver los juicios de amparo directo 9/2010, 74/2010, 622/2010, 899/2010 y 860/2010 que dieron origen a la tesis jurisprudencial II.2o.C J/31, de rubro: "ACCIÓN DE USUCAPIÓN. NO LE ES APLICABLE LA FIGURA DE LA FECHA CIERTA PARA ACREDITAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO ABROGADA).", publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXIII, mayo de 2011, página 833, con número de registro digital: 162244; el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 253/2014, en el que consideró fundamentalmente que si bien la legislación del Estado de Jalisco no exige que la posesión necesaria para usucapir deba apoyarse en un "justo título", ello no significa que la actora quede exenta de revelar y justificar la causa generadora de su ocupación, debiendo demostrar que el documento en que sustenta el motivo de su posesión sea de fecha cierta, no como acto traslativo de dominio perfecto, sino como hecho jurídico para conocer la fecha a partir de la que ha de computarse el término legal de la prescripción.

Nota: La presente tesis interrumpe el criterio sostenido en la diversa 1a./J. 9/2008, 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 aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVII, abril de 2008, página 315



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: **228/2021-3**
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
PRIMERA SECRETARÍA.
SENTENCIA DEFINITIVA

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

Por otra parte; el poseedor de un bien, que recibió la cosa de una persona, si bien puede adquirirlo por prescripción positiva, ello será siempre y cuando reúna los demás requisitos legales a que se refieren los artículos **1237 y 1238** del Código Civil en vigor, como lo son, en **cinco años** y que la posesión debe ser además **pacífica, continua, cierta y pública**.

Por lo que a criterio de la que resuelve, la parte actora en efecto acreditó que la posesión que detenta es de manera cierta y pacífica, 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 ello se acredita que su posesión es en virtud de un título suficiente para transmitir el dominio; por cuanto a que su posesión sea de cinco años, en concepto de dueño, o de titular de derecho real y de manera continua y pública, esto es, que no haya sido interrumpida por alguno de los medios enumerados en el artículo **1251** del Código Civil en vigor y que la misma se disfrute de manera tal que pueda ser conocida por todos aquellos que tengan interés en interrumpirla; tales requisitos de igual manera, quedaron acreditados con las siguientes pruebas:

La **Testimonial** a cargo, de *****y
*****, declarando en lo que aquí interesa, al dar contestación a las preguntas marcadas con los números **8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 y 19 y 20**.

Por cuanto a *****, lo siguiente:

*Que la señora *****, se encuentra en posesión de la fracción de terreno identificada como *****, que se encuentra inmersa dentro de *****; que su presentante se encuentra en posesión de la citada fracción de terreno a partir del doce de febrero del dos mil catorce, fecha en la que celebro contrato de compraventa; que sabe y le consta conocer que su presentante se encuentra ostentando la posesión de la fracción de terreno antes citada de forma pacífica, porque desde la fecha en que celebro contrato de compraventa que fue el doce de febrero del dos mil catorce, hasta la fecha actual es la única persona que ejerce actos de dominio en dicho lote; que su presentante se encuentra ostentando la posesión de la fracción de terreno antes citada de forma continua, desde la fecha en que lo adquirió, es decir desde el doce de febrero del dos mil catorce; que su presentante se encuentra ostentando la posesión de la fracción de terreno antes citada de forma pública, dado que desde la fecha en que lo adquirió desde el doce de febrero del dos mil catorce es la única persona que paga los impuestos y servicios que genera la propiedad, tanto en la comunidad como en el municipio; que su presentante se encuentra ostentando la posesión de la fracción de terreno antes citada de forma cierta, dado que lo adquirió mediante contrato de compraventa de fecha doce de febrero del dos mil catorce, con el señor *****; que su presentante se encuentra ostentando la posesión de la fracción de terreno antes citada de forma ininterrumpida, puesto que desde el doce de febrero del dos mil catorce, fecha en la que celebro contrato de compraventa se ha encargado de hacerle mejoras al lote, así como participar activamente dentro de la comunidad y es la única que ha pagado los impuestos y servicios que genera al Estado; que su*



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE: 228/2021-3
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
PRIMERA SECRETARÍA.
SENTENCIA DEFINITIVA

*presentante se encuentra ostentando la posesión de la fracción de terreno antes citada de buena fe, puesto que paga sus impuestos y servicios, ha adquirido dicho lote mediante contrato de compraventa y es reconocida como la única dueña dentro del poblado; que su presentante se encuentra ostentando la posesión de la fracción de terreno antes citada en calidad de propietario, desde el doce de febrero del dos mil catorce, fecha en la que adquirió dicho lote mediante contrato de compraventa con el señor *****, siendo la única persona que ejerce actos de dominio sobre dicha propiedad; que su presentante ha realizado actos de dominio sobre la fracción de terreno antes citada, puesto que es la única persona que paga los impuestos y servicios que genera la propiedad; que todo lo que ha manifestado le consta porque en ese tiempo en el que se realizó el contrato de compraventa, es decir, el doce de febrero del dos mil catorce, conoció a ambas partes ya que ella trabajaba con la persona que se encargó de hacer la ***** y era ella quien apoyaba con la realización de los contratos de compraventa, por lo que, era la encargada de verificar los datos del lote, así como de las personas que suscribían dichos contratos.”.*

En relación a ***** , refirió:

*Que la señora ***** , se encuentra en posesión de la fracción de terreno identificada como ***** , que se encuentra inmersa dentro de ***** ; que su presentante se encuentra en posesión de la citada fracción de terreno a partir del doce de febrero del dos mil catorce; que sabe y le consta conocer que su presentante se encuentra ostentando la posesión de la fracción de terreno antes citada de forma pacífica, porque ella ha*

*pagado todos sus derechos desde que adquirió el terreno; que su presentante se encuentra ostentando la posesión de la fracción de terreno antes citada de forma continua, desde la fecha en que lo adquirió el doce de febrero del dos mil catorce; que su presentante se encuentra ostentando la posesión de la fracción de terreno antes citada de forma pública, desde que ella adquirió el terreno, ella ha pagado todos los derechos bajo el contrato de compraventa que realizo; que su presentante se encuentra ostentando la posesión de la fracción de terreno antes citada de forma cierta, ya que desde la fecha en que la adquirió ha sido dueña del terreno; que su presentante se encuentra ostentando la posesión de la fracción de terreno antes citada de forma ininterrumpida, ya que ella ha sido dueña desde que adquirió ese terreno; que su presentante se encuentra ostentando la posesión de la fracción de terreno antes citada de buena fe, ya que efectivamente ella es dueña del terreno desde el doce de febrero del dos mil catorce, haciendo un contrato de compraventa; que su presentante se encuentra ostentando la posesión de la fracción de terreno antes citada en calidad de propietario, ya que ella siempre ha sido la dueña del terreno, la señora *****; que su presentante ha realizado actos de dominio sobre la fracción de terreno antes citada, ya que desde que ella lo adquirió ha pagado todos sus derechos hasta la fecha; que todo lo que ha manifestado le consta porque ella tiene un pequeño terreno, porque ha hecho las asambleas y se conocen a las personas.”.*

Atestes que en lo principal son acordes y contestes en manifestar que la señora *****, desde el *****, ha ostentado de manera **pacífica, continua, pública, cierta, ininterrumpida, de buena fe, en calidad de propietario, realizando actos de dominio**, la fracción de terreno identificada como



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE: 228/2021-3
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
PRIMERA SECRETARÍA.
SENTENCIA DEFINITIVA

***** , que se encuentra inmersa dentro de ***** , que se pretende prescribir, personas que conocen los hechos sobre los cuales declaran, de manera directa y no por referencia de otras personas, ya que ambas conocen a su presentante, la primera de las mencionadas porque en el tiempo en que se realizó el contrato de compraventa que constituyo la causa generadora de la posesión, conoció a ambas partes ya que trabajaba con la persona que se encargó de hacer la *****; la segunda testigo refirió conocer a su presentante porque también tiene un pequeño terreno y por qué ha hecho las asambleas y se conocen a las personas; por lo anterior es creíble que las atestes antes citadas se hayan percatado a través de sus sentidos que la señora ***** , ha tenido la posesión de la fracción de terreno identificada como ***** , que se encuentra inmersa dentro de ***** de **forma pacífica, continua, pública, cierta, ininterrumpida, de buena fe, en calidad de propietario, realizando actos de dominio**, señalando las circunstancias por las que les constan los hechos, sobre los cuales depusieron.

Por ello es verosímil que conozcan las condiciones en que posee la actora el inmueble materia de la controversia, toda vez que las atestes conocen los hechos sobre los cuales declaran, de manera directa y no por referencia de otras personas razón por la cual ha dichos testimonios se les otorga valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los

artículos **471** y **481**, en relación directa con el **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Por tanto, se llega a la convicción de que la actora se encuentra en posesión de una fracción de terreno de *****metros cuadrados, del bien inmueble identificado como *****, desde el *****, de manera pacífica, cierta, pública y continua, tal y como lo expresó en su escrito inicial de demanda.

Siendo la prueba testimonial la idónea para acreditar los extremos de los preceptos legales antes citados, ya que los testigos mediante los sentidos, son los que pueden percibir la forma en que se ha poseído el bien inmueble motivo de la prescripción y pueden declarar en base a los hechos que les consten, si la posesión que detenta la actora ha sido pública y continúa y por el tiempo que establece la ley para prescribir.

Sirve de apoyo a lo anterior, la Jurisprudencia, en materia Civil, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, de la Octava Época, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 83, Noviembre de 1994, visible en la página 43, con número de registro digital: 209856, que dice:

“POSESIÓN. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDÓNEA PARA ACREDITARLA. *La testimonial administrada con otros medios de prueba, es la idónea para demostrar la posesión material de un inmueble, porque son los testigos, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condición se detenta un inmueble.”* SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. 906 Octava Época: Amparo en revisión 500/92. Concepción Sánchez Muñoz. 23 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Amparo



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE: 228/2021-3
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
PRIMERA SECRETARÍA.
SENTENCIA DEFINITIVA

en revisión 934/92. Alicia Jara. 9 de julio de 1992. Unanimidad de votos. Amparo en revisión 1179/92. Coral Bermúdez Calderón. 20 de agosto de 1992. Unanimidad de votos. Amparo en revisión 5/93. Julio Santillán Gutiérrez. 4 de febrero de 1993. Unanimidad de votos. Amparo en revisión 1526/94. Juan Carlos Zanotta Malán. 10 de octubre de 1994. Unanimidad de votos.

También, la Tesis Aislada en materia Civil, de la Novena Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta en el Tomo VIII, Julio de 1998, visible en la página 383, con número de registro digital: 195927, que a la letra dispone:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, EL REQUISITO DE PUBLICIDAD EN LA POSESIÓN QUE REQUIEREN LAS FRACCIONES I Y III DEL ARTÍCULO 1152 DEL CÓDIGO CIVIL PARA LA, SE PRUEBA CON LA TESTIMONIAL Y NO EN BASE A PRESUNCIONES. *El requisito de publicidad en la posesión que para la prescripción adquisitiva establece el artículo 1152, fracciones I y III, del Código Civil, no se demuestra a base de presunciones, dado que sólo mediante los sentidos puede percibirse la forma en que se ha poseído un bien, por lo que la prueba adecuada es la testimonial, porque son los testigos quienes pueden declarar cómo han percibido el desarrollo de esa situación concreta a lo largo del tiempo.”* NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN **MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.** I.9o.C.52 C Amparo directo 4849/98. Agustina Martínez Guzmán. 4 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: José Castro Aguilar. Secretario: Antonio Rebollo Torres.

Sin que pase desapercibido, que si bien la prueba testimonial valorada, a pesar de que goza de mayor idoneidad para aportar elementos de convicción sobre la posesión, ello no lleva al extremo de tomar esa prueba como

exigencia absoluta, porque al existir pluralidad de probanzas allegadas al juicio, sometidas a una apreciación valorativa consistente y exhaustiva, pueda generar en esta Juzgadora la convicción plena de la posesión con las características exigidas, pero sobre todo de la existencia del inmueble materia del juicio, lo que se demuestra con la Documental Científica consistente en la copia certificada expedida por el Licenciado *****, aspirante a Notario Público, actuando en sustitución del Licenciado *****, Titular de la Notaría número Uno y del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en Jiutepec, Morelos; en relación al levantamiento topográfico expedido por el perito *****y el Topógrafo señor *****. en el que se especifica la ubicación de la superficie total del terreno en que se encuentra inmersa la fracción que se pretende prescribir.

Prueba documental que concatenada con las anteriores probanzas y de acuerdo con las leyes de la lógica, la experiencia y la sana crítica, se le concede valor probatorio pleno en términos de 490 de la Ley Adjetiva Civil en relación directa con el artículo 395 del citado código, y con la cual se acredita la identidad de la fracción de dicho inmueble materia de prescripción; y con las testimoniales ya valoradas anteriormente, se tiene por acreditado que la parte actora viene realizando los actos de posesión de la fracción de terreno identificada como *****desde el diez de febrero de dos mil catorce, con las medidas y colindancias descritas en líneas anteriores; lo que convierte en eficaces los hechos vertidos por la actora en su escrito de demanda, así como lo expuesto por las atestes en sus declaraciones valoradas anteriormente, por lo anterior, arroja la presunción plena que quien tiene la posesión del predio materia de la Litis es la parte actora y por ende la identificación plena de la fracción del bien inmueble de la usucapión, ya que se advierte también, que la fracción del inmueble materia de litis sí se encuentra inmersa dentro



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 228/2021-3
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
PRIMERA SECRETARÍA.
SENTENCIA DEFINITIVA

del inmueble identificado como ***** , contenida dentro de la *****.

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

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

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

Asimismo, se toma en consideración el criterio jurisprudencial emitido en la Octava Época, con registro

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

228851 a Instancia de los Tribunales Colegiados de Circuito siendo su fuente el Semanario Judicial de la Federación Tomo III, Segunda Parte-2, de Enero-Junio de 1989, en materia Civil, la cual indica:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN.

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

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

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

Por lo que valoradas las pruebas aportadas, cada una y en su conjunto, racionalmente, por el juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y la experiencia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil se llega a la convicción de que la actora *********, ha poseído **una fracción** del inmueble identificado como *********, contenida dentro de la *********, desde el diez de febrero de dos mil catorce, con base a los argumentos vertidos en la parte considerativa; por lo tanto se concluye que es procedente la acción ejercitada por la actora y por ende se declara que *********, se ha convertido en propietaria por prescripción positiva **única y exclusivamente de una fracción** del inmueble identificado como: *********, contenida dentro de la *********, **fracción que** tiene las medidas y colindancias siguientes:

NORTE: *********metros, y colinda con *********,



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 228/2021-3
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
PRIMERA SECRETARÍA.
SENTENCIA DEFINITIVA

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

SUR: *****metros, y colinda con

ORIENTE: *****metros y colinda con
*****,

PONIENTE: *****metros, y colinda
con *****.

Teniendo una superficie total de *****metros cuadrados.

En virtud de lo anterior, ante la procedencia de la acción se condena al ***** , para que proceda a la cancelación de la inscripción que aparece en esa dependencia a nombre de ***** , con número de folio electrónico inmobiliario ***** , previo los trámites administrativos que la actora realice por cuanto a la subdivisión del predio, **únicamente respecto de la fracción de terreno precisada con antelación;** es decir, de los *****metros cuadrados con las medidas y colindancias detalladas con anterioridad, y lo inscriba a nombre de la actora ***** , sirviéndole de título de propiedad la presente sentencia de conformidad con lo dispuesto por el artículo **1243** del Código Civil en vigor.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos **1223, 1224, 1225, 1237, 1238, 1251, 1252, 1253, 1254** y demás relativos y aplicables del Código Civil, **101, 105, 106, 107, 504,**

505, 506, 661 y demás relativos y aplicables del Código de Procesal Civil, ambos en vigor del Estado de Morelos, es de resolverse, y

S E R E S U E L V E:

PRIMERO. Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto y la vía elegida por el actor es la correcta, de conformidad con lo establecido en los Considerandos **I** y **II** de la presente resolución.

SEGUNDO. La actora *********, acreditó su acción, los demandados *********, quien enfrente el presente procedimiento en rebeldía *********, quien no acreditó sus defensas y excepciones.

TERCERO. Se declara que ha operado en favor de *********, la prescripción positiva que hizo valer **única y exclusivamente respecto de la fracción** de terreno con superficie de ********* metros cuadrados del bien inmueble identificado como: *********, contenida dentro de la *********, el cual tiene las medidas y colindancias siguientes:

NORTE: ********* metros, y colinda con
*********,

SUR: ********* metros, y colinda con

ORIENTE: ********* metros y colinda con
*********,



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 228/2021-3
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****
PRIMERA SECRETARÍA.
SENTENCIA DEFINITIVA

PONIENTE: *****metros, y colinda
con *****.

Teniendo una superficie total de *****metros cuadrados.

CUARTO. Ante la procedencia de la acción, se condena al *****, para que proceda a la cancelación de la inscripción que aparece en esa dependencia a nombre de *****, con número de folio electrónico inmobiliario *****, previo los trámites administrativos que la actora realice por cuanto a la subdivisión del predio, **únicamente respecto de la fracción de terreno precisada con antelación**; es decir, de los *****metros cuadrados con las medidas y colindancias detalladas con anterioridad, y lo inscriba a nombre de la actora *****, sirviéndole de título de propiedad la presente sentencia de conformidad con lo dispuesto por el artículo **1243** del Código Civil en vigor.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE

Así, lo resolvió y firma la M. en D. **GEORGINA IVONNE MORALES TORRES**, Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **YOLANDA JAIMES RIVAS**, con quien actúa y da fe.

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

