



Exp. N° 156/2021  
\*\*\*\*\*  
también conocida como  
\*\*\*\*\*

Vs  
Promotora Yaba y/os  
Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva  
**Sentencia Definitiva**

**PODER JUDICIAL**

**Jiutepec, Morelos a quince de julio de dos mil veintidós.**

**V I S T O S** para resolver en definitiva los autos del Expediente Número **156/2021**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido por \*\*\*\*\* en su carácter de apoderada legal de \*\*\*\*\*, quien a su vez en apoderado legal de \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*, **PROMOTORA YABA, SOCIEDAD ANÓNIMA e INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, radicado en la Segunda Secretaría del Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado; y,

#### **R E S U L T A N D O**

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes común de este Distrito Judicial, con fecha trece de abril de dos mil veintiuno, la ciudadana \*\*\*\*\*, en su carácter de apoderada legal de \*\*\*\*\*, quien a su vez en apoderado legal de \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\* demandó en la vía Ordinaria Civil y en ejercicio de la acción de Prescripción Positiva, de \*\*\*\*\*, **PROMOTORA YABA, SOCIEDAD ANÓNIMA e INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, las prestaciones que hace valer e hizo una relación de los hechos, documentos y preceptos de derecho en que fundó y motivó el ejercicio de su acción, los cuales en este apartado se tienen por reproducidos como si literalmente se insertaran en obvio de repeticiones innecesarias.

2.- Por cuestión de turno correspondió a este Juzgado el conocimiento del asunto, en auto del dieciséis de abril de dos mil veintiuno, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó correr traslado y emplazar a los demandados para que contestaran dentro del plazo de diez días, requiriéndoles para que señalaran domicilio dentro de ésta jurisdicción para oír y recibir notificaciones, apercibidos que en

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

caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal les surtirían y se le harían por medio del Boletín Judicial que se edita en este Tribunal. Y en cuanto a los demandados \*\*\*\*\* y PROMOTORA YABA, S. A., debido al desconocimiento de su domicilio para ser legalmente emplazados, se ordenó su búsqueda y localización mediante informes a distintas dependencias públicas y privadas; en relación con el demandado INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS encontrándose su domicilio fuera de la jurisdicción de esta autoridad judicial se ordenó emplazarlo mediante exhorto correspondiente.

3.- En auxilio de las labores de este Juzgado, el homologo Tercero del Primer Distrito Judicial del Estado, por conducto de su actuaria adscrita, con fecha diecisiete de junio de dos mil veintiuno, emplazó a juicio al INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.

4.- Por auto de fecha cinco de agosto de dos mil veintiuno, se dio cuenta con el oficio registrado con número 1283, por medio del cual se tuvo por devuelto el exhorto correspondiente; se dio cuenta con el escrito 5734, suscrito por el apoderado legal del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS por medio del cual dio contestación a la demanda incoada en su contra por hechas sus manifestaciones y por opuestas las defensas y excepciones que hizo valer, con la misma se mandó dar vista a la contraria.

5.- En acuerdo del dieciséis de agosto de dos mil veintiuno, se dio cuenta con el escrito número 7279, suscrito por el Abogado Patrono de la parte actora previa certificación secretarial se le tuvo por contestada en tiempo y forma la vista ordena en autos.

6.- Por auto de fecha nueve de septiembre de dos mil veintiuno, se dio cuenta con el escrito número 1780, suscrito por el abogado patrono de la parte actora por medio del cual y ante la imposibilidad de localizar domicilio donde puedan ser emplazados los demandados \*\*\*\*\* y



Exp. N° 156/2021

\*\*\*\*\*

también conocida como

\*\*\*\*\*

Vs

Promotora Yaba y/os

Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva

**Sentencia Definitiva**

**PODER JUDICIAL** PROMOTORA YABA SOCIEDAD ANÓNIMA se mandó emplazarlos por edictos.

7.- En auto del tres de diciembre de dos mil veintiuno, se dio cuenta con el escrito número 11585, suscrito por el abogado patrono del actor, por medio del cual exhibió los ejemplares de Periódico la Unión de Morelos y boletín judicial de fechas diecinueve, veintidós y veintisiete de octubre de dos mil veintiuno, en los que se publicaron los edictos ordenados para el emplazamiento de los demandados \*\*\*\*\* y PROMOTORA YABA, SOCIEDAD ANÓNIMA.

8.- Por auto de fecha diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno, se dio cuenta con el escrito número 12200, suscrito por el abogado patrono de la parte actora por medio del cual y previa certificación secretarial se declaró la rebeldía en que incurrieron los demandados \*\*\*\*\* y PROMOTORA YABA, SOCIEDAD ANÓNIMA por no haber contestado la demanda incoada en su contra; se señaló fecha para el desahogo de la audiencia de conciliación y depuración.

9.- La audiencia de conciliación y depuración tuvo lugar el día dos de mayo dos mil veintidós, en la que se hizo constar la comparecencia de la parte actora no así de los demandados por lo que no fue posible llegar una conciliación entre las partes contendientes, y al no existir irregularidad alguna dentro del juicio ni excepciones de previo y especial pronunciamiento que resolver, se declaró cerrada dicha etapa procedimental y se mandó abrir el periodo probatorio por un término de ocho días común para las partes.

10.- Por auto del diecisiete de mayo de dos mil veintidós, se dio cuenta con el escrito número 4566, suscrito por la actora se le tuvo por presentada, ofreciendo y ratificando las pruebas que a su parte corresponden, admitiéndose: LA CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de la demandada \*\*\*\*\*; CONFESIONAL a cargo de la persona moral PROMOTORA YABA, SOCIEDAD ANÓNIMA; LA

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

TESTIMONIAL; DOCUMENTALES marcadas en los incisos C, D, y E; INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES y PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.

Por su parte los demandados no ofrecieron pruebas.

11.- La audiencia de pruebas y alegatos se llevó a cabo el día veinticuatro de junio de dos mil veintidós, en la que se declararon confesos los demandados \*\*\*\*\* y PROMOTORA YABA, SOCIEDAD ANÓNIMA, de las posiciones que fueron calificadas de legales, asimismo, la actora se desistió de la prueba DECLARACIÓN DE PARTES a cargo del demandado \*\*\*\*\*, se recibieron los TESTIMONIOS de los ciudadanos \*\*\*\*\*y \*. Acto seguido se pasó a la etapa de alegatos, recibándose los de la parte actora y declarándose precluido el derecho de los demandados para ofrecerlos, y, al concluir se citó a las partes para oír sentencia, la que ahora se dicta, al tenor de los siguientes:

### **CONSIDERANDOS**

**I.-** Competencia y Vía. Éste Juzgado es competente para resolver y fallar el presente juicio, en razón de que el inmueble controvertido se ubica en \*\*\*\*\* también conocido como inmueble ubicado \*\*\*\*\*, es decir, dentro del lugar donde ejerce su ámbito competencial éste Tribunal. Además, la vía elegida es la correcta, porque la acción de prescripción positiva debe ventilarse en la vía ordinaria civil. Lo anterior conforme a lo dispuesto en los artículos 18, 23, 26, 29, 30, 34 fracción III, 349, 661 del Código Procesal Civil vigente en el Estado y 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

**II.-** Legitimación. Conforme a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 de la Ley Procesal Civil en vigor se procede al estudio de la legitimación, por ser un requisito sine qua non de la acción, que debe entenderse como el interés jurídico que asiste a la parte actora para el ejercicio de su acción y de los demandados para contestar y oponer sus defensas y excepciones. En ese orden de ideas al efecto el artículo 191 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece: *"Legitimación y substitución procesal: Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad*



Exp. N° 156/2021  
\*\*\*\*\*  
también conocida como  
\*\*\*\*\*

Vs  
Promotora Yaba y/os  
Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva  
**Sentencia Definitiva**

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

**PODER JUDICIAL** *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",* así mismo solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho, o imponga una condena y quien tenga el interés contrario tal como lo dispone el diverso artículo 179 del ordenamiento legal antes mencionado. Y que por otra parte tienen capacidad procesal para comparecer en un juicio como en el caso que nos ocupa tal y como lo establece la Fracción I del artículo 180 de la Ley Adjetiva Civil, las personas físicas que conforme a la ley estén en ejercicio de sus derechos civiles quienes pueden promover por sí o por sus representantes legales o mandatarios con poder bastante, salvo que la Ley, exija su comparecencia personal. En esa tesitura debe decirse que la legitimación ad causam es el derecho sustancial, que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona a diferencia de la legitimación ad procesum que se refiere a que ese derecho sea ejercitado en el proceso, por quien tenga aptitud para hacerlo valer en el juicio; además, acorde con lo establecido por el artículo 217 del Código Procesal Civil en vigor, *"Mediante el ejercicio de la acción procesal, entendida como la posibilidad jurídica única de provocar la actividad jurisdiccional, se podrá interponer una demanda para pedir la administración de justicia de acuerdo con lo ordenado por el artículo 17 de la Constitución General de la República y el artículo 2º de este ordenamiento".* Es decir que cualquier persona con interés jurídico puede poner en movimiento al órgano jurisdiccional.

En el caso particular el artículo 1242 del Código Civil en vigor en el Estado de Morelos, dispone: *"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 caso de que el poseedor tenga conocimiento de que el propietario real del inmueble sea persona distinta a la señalada en el Registro Público de la Propiedad,*

*deberá igualmente, promover juicio contra éste. En todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión".* No obstante, si el interesado en la usucapión sabe quién es el propietario del bien inmueble objeto de su pretensión pero en el Registro Público de la Propiedad aparece como titular una persona distinta, no es válido considerar, sobre la base exclusiva de una aplicación gramatical del precepto citado, que el juicio de prescripción adquisitiva deba dirigirse únicamente contra la persona cuyo nombre aparezca inscrito en el Registro Público, sino que conforme a una interpretación lógica y jurídica del mencionado precepto, en la hipótesis mencionada, la demanda debe enderezarse también contra el verdadero propietario del bien inmueble, con lo cual surge un litisconsorcio pasivo necesario, integrado por éste, como auténtico titular de los derechos de dominio, y la persona anotada en el Registro Público de la Propiedad, por figurar como titular de un derecho registral. La legitimación del primero obedece al fundamento de la usucapión, el cual, desde el punto de vista del sujeto activo, responde a la necesidad de poner fin a un estado de incertidumbre de derechos (los generados por la posesión apta para usucapir que tiene el actor y los de propiedad que le asisten al titular del dominio), en tanto que centrada la atención en el sujeto pasivo, la prescripción adquisitiva descansa en la inercia del auténtico propietario del bien, quien lo abandonó en manos de otro poseedor, inercia que da lugar a la usucapión, que constituirá la sanción impuesta al propietario negligente. Vistas así las cosas, es claro que el fundamento de la usucapión no tendría operancia, si la prescripción adquisitiva se demandara de alguien que no fuera el verdadero propietario, porque el estado de incertidumbre aludido no cesaría, al no haber sido tomados en cuenta los derechos del auténtico dominador de la cosa; además, no tendría sentido atribuir el abandono del bien inmueble a quien no es realmente su dominador; tampoco sería lógico sancionar a quien no puede imputársele la calidad de "propietario negligente".

Por estas razones, si está determinado quién es el propietario del bien inmueble que se pretende usucapir, tal titular del dominio está también legitimado pasivamente en la causa, aun cuando no aparezca inscrito en el Registro Público de la Propiedad, porque sólo su actitud de



Exp. N° 156/2021  
\*\*\*\*\*  
también conocida como  
\*\*\*\*\*

Vs  
Promotora Yaba y/os  
Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva  
**Sentencia Definitiva**

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

**PODER JUDICIAL** abandono y negligencia podrían constituir la causa para el acogimiento de la acción de prescripción y, por otra parte, la estimación de la demanda, en su caso, implicaría la privación de los derechos de dominio del original propietario, privación que se llevaría a cabo sin que hubiera sido llamado a juicio, con una manifiesta infracción a la garantía de audiencia, prevista en el artículo 14 constitucional.

En este orden de ideas, el artículo 661 del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, establece: *"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."*

Precisado el contexto legal, en la especie la suscrita juzgadora estima que la legitimación de las partes para contender en juicio se halla satisfecha:

En primer término, tenemos que la ciudadana \*\*\*\*\* , exhibió la escritura pública número 82,614, libro 1498, folio 1088429, de fecha treinta de mayo de dos mil diecinueve, del Protocolo del Notario Público número Dos de la Ciudad de México, en la que consta el Poder Especial para pleitos y cobranzas y actos de administración que le fue conferido por el \*\*\*\*\* , quien a su vez mediante escritura numero Setenta y cuatro mil dieciocho de fecha veintitrés de octubre de dos mil siete otorgado en la Notaria número Dos del Distrito Federal ahora Ciudad de México, en la que se hizo constara el PODER ESPECIAL IRREVOCLABRE

que otorgó la señora Doctora \*\*\*\*\*a favor del señor \*\*\*\*\*; documental publica de pleno valor probatorio conforme a lo dispuesto por los artículos 437 y 491 del Código Adjetivo Civil del Estado de Morelos, con el cual acreditó su aptitud para representar en juicio a la parte actora.

Y, para acreditar la legitimación activa de la parte actora adjuntó a la demanda inicial:

1.- Copia simple del Contrato Privado de Compraventa número 3374 A, de fecha trece de noviembre de mil novecientos ochenta, celebrado por PROMOTORA YABA, S. A. suscrito por el promotor \*\*\*\*\*y como comprador \*\*\*\*\*y/o \*\*\*\*\*, por el que adquiere el \*\*\*\*\*, con valor de \$218,484.00 (doscientos dieciocho mil cuatrocientos ochenta y cuatro pesos 00/100 m.n).

2.- Certificado de libertad o de gravamen de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil veinte, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, respecto del folio electrónico \*\*\*\*\*correspondiente al \*\*\*\*\*, de 315.00 metros cuadrados, propietario \*\*\*\*\*. Sin gravamen ni anotación preventiva alguna.

3.- Copia de recibo de pago a la tesorería municipal de Jiutepec, Morelos, Administración de Rentas Municipal Departamento de Rezagos y Ejecución Fiscal, con número de folio \*\*\*\*\*fecha once de octubre de dos mil cuatro, a nombre de \*\*\*\*\*, del domicilio \*\*\*\*\*

Documentos que valorados de conformidad con los artículos 437, 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado, se aprecian aptos y suficientes para acreditar la legitimación activa de la parte actora \*\*\*\*\*también conocida como \*\*\*\*\*por medio de su apodera legal \*\*\*\*\* para poner en movimiento al órgano jurisdiccional y la pasiva de \*\*\*\*\* , PROMOTORA YABA, SOCIEDAD ANÓNIMA e INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, para oponer defensas y excepciones, el





Exp. N° 156/2021  
\*\*\*\*\*  
también conocida como  
\*\*\*\*\*

Vs  
Promotora Yaba y/os  
Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva  
**Sentencia Definitiva**

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

**PODER JUDICIAL** primero por obrar a su favor la inscripción del inmueble controvertido y el **ultimo**, toda vez que la prestación que se le reclama es precisamente la cancelación de la inscripción del inmueble y la nueva inscripción a favor de la actora.

La acreditación de la legitimación de las partes para contender en juicio, no implica la procedencia de la acción. Lo anterior conforme previenen los numerales 191, 179, 180, 217 y 218 del ordenamiento legal antes invocado. Robustecen el criterio que antecede las tesis jurisprudenciales siguientes:

**"LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS.** La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aún de oficio por el juzgador. O a instancia de cualesquiera de las partes; y en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación del juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor esta la ley; en consecuencia, el actor está legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes. Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la federación, Tomo: XI- Mayo, página: 350. Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Amparo Directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de Marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas. NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, página 279".

**"LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA Y PASIVA, ESTUDIO DE LA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA).** En el artículo 233 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles del Código de Sonora, se dispone que el Juez examinara el escrito de demanda y los documentos anexos, para resolver, de oficio, si de dichos documentos aparece que si existe legitimación activa de las partes; pero no hay disposición alguna en el sentido de que cuando el Juez no cumpla con tal obligación, deban tenerse por inexistentes, tanto la legitimación activa como la pasiva, y en la sentencia no pueda examinarse y decidirse esa cuestión; lo cual, por otra parte, sería absurdo de que la legitimación es un presupuesto procesal necesario, para la procedencia de cualquier acción, de tal manera que, no existiendo aquella, ya sea activa o pasiva, no es posible hacer un pronunciamiento del derecho. Página ochenta y cuatro del volumen ciento cuatro, Tercera Sala, Sexta Época, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación".

**"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LEGITIMACIÓN PASIVA EN EL JUICIO.** Si el interesado en la usucapión sabe quién es el propietario

del bien inmueble objeto de su pretensión pero en el Registro Público de la Propiedad aparece como titular una persona distinta, no es válido considerar, sobre la base exclusiva de una aplicación gramatical del artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, que el juicio de prescripción adquisitiva deba dirigirse únicamente contra la persona cuyo nombre aparezca inscrito en el Registro Público, sino que conforme a una interpretación lógica y jurídica del mencionado precepto, en la hipótesis mencionada, la demanda debe enderezarse también contra el verdadero propietario del bien inmueble, con lo cual surge un litisconsorcio pasivo necesario, integrado por éste, como auténtico titular de los derechos de dominio, y la persona anotada en el Registro Público de la Propiedad, por figurar como titular de un derecho registral. La legitimación del primero obedece al fundamento de la usucapión, el cual, desde el punto de vista del sujeto activo, responde a la necesidad de poner fin a un estado de incertidumbre de derechos (los generados por la posesión apta para usucapir que tiene el actor y los de propiedad que le asisten al titular del dominio), en tanto que centrada la atención en el sujeto pasivo, la prescripción adquisitiva descansa en la inercia del auténtico propietario del bien, quien lo abandonó en manos de otro poseedor, inercia que da lugar a la usucapión, que constituirá la sanción impuesta al propietario negligente. Vistas así las cosas, es claro que el fundamento de la usucapión no tendría operancia, si la prescripción adquisitiva se demandara de alguien que no fuera el verdadero propietario, porque el estado de incertidumbre aludido no cesaría, al no haber sido tomados en cuenta los derechos del auténtico dominador de la cosa; además, no tendría sentido atribuir el abandono del bien inmueble a quien no es realmente su dominador; tampoco sería lógico sancionar a quien no puede imputársele la calidad de "propietario negligente". Por estas razones, si está determinado quién es el propietario del bien inmueble que se pretende usucapir, tal titular del dominio está también legitimado pasivamente en la causa, aun cuando no aparezca inscrito en el Registro Público de la Propiedad, porque sólo su actitud de abandono y negligencia podrían constituir la causa para el acogimiento de la acción de prescripción y, por otra parte, la estimación de la demanda, en su caso, implicaría la privación de los derechos de dominio del original propietario, privación que se llevaría a cabo sin que hubiera sido llamado a juicio, con una manifiesta infracción a la garantía de audiencia, prevista en el artículo 14 constitucional.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. I.4o.C. J/3 Amparo directo 274/90. Javier Mora López y otros. 14 de marzo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretario: Luis Arellano Hobelsberger. Amparo directo 222/93. Taurino Reyes Andrés. 28 de enero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretaria: Rafaela Reyna Franco Flores. Amparo directo 1154/94. Luis Limón Cedillo. 10 de marzo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretario: Luis Arellano Hobelsberger. Amparo directo 3584/95. Eva Rosales Flores y otras. 13 de julio de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Gilda Rincón Orta. Secretaria: Ana Ma. Serrano Oseguera. Amparo directo 5664/95. Maura Angeles Barco Pérez. 26 de octubre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Leonel Castillo González. Secretario: José Juan Bracamontes Cuevas.

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo III, Enero de 1996. Pág. 178. **Tesis de Jurisprudencia.**"

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

**PODER JUDICIAL**

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

*Previamente a analizar si el actor justificó los elementos legales requeridos para usucapir, el juzgador debe verificar la debida integración de la relación jurídico procesal que ordena el artículo 1199 del Código Civil del Estado, es decir, si se llamaron a todos aquellos interesados que en su esfera jurídica influya, de alguna forma, que se declare probada la usucapión, pues de una correcta interpretación de dicho numeral se desprende que en el procedimiento de usucapión debe darse intervención: primero, a quien aparezca inscrito como propietario del bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad o, en su defecto, en las oficinas catastrales; segundo, si no está inscrito el bien, se considerará que el propietario es persona desconocida; tercero, a quien en la demanda se señale como interesado; y, cuarto, a todo aquel que pueda tener algún derecho; en este caso, así como en el segundo, el emplazamiento se hará por edictos, por tanto, se debe acompañar a la demanda el certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad u oficina catastral del Estado, en el que aparezca quién es el propietario del inmueble controvertido, o que el mismo no está inscrito, pues ello es necesario para integrar correctamente la relación jurídico procesal, ya que de estar inscrito, la demanda debe promoverse en contra del propietario del inmueble afecto a usucapir o, en su defecto, de no estar registrado se considere al propietario como persona desconocida y el emplazamiento se haga por edictos, sin perjuicio de emplazar personalmente a quien en la demanda se señale como interesado. TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO OCTAVO CIRCUITO. XXVIII. J/2 Amparo directo 345/2003. Hortencia Hernández Zempoalteca. 23 de octubre de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Othón Manuel Ríos Flores. Secretario: Francisco Ballesteros González. Amparo directo 337/2003. Crescenciana Báez Sandoval. 30 de octubre de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Othón Manuel Ríos Flores. Secretario: Francisco Ballesteros González. Amparo directo 284/2003. Fernando Chamorro Sánchez. 21 de noviembre de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Othón Manuel Ríos Flores. Secretario: Francisco Ballesteros González. Amparo en revisión 202/2003. La Luz, S.A. de C.V. 26 de marzo de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Roberto Alejo Rebolledo Viveros. Secretario: Gabriel Alejandro Zúñiga Romero. Amparo directo 594/2005. 9 de marzo de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Othón Manuel Ríos Flores. Secretario: Francisco Ballesteros González. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XXVIII, Septiembre de 2008. Pág. 1157. **Tesis de Jurisprudencia.**"*

**III.- DEFENSAS Y EXCEPCIONES.**

Acto continuo se procede al estudio de las defensas y excepciones hechas valer por la demandada INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.

**FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO**, Atribuible a todas y cada una de las prestaciones del libelo inicial de demanda, toda vez que la parte actora no se encuentra en ningún de los supuestos para el reclamo de dichas prestaciones, además de que no menciona la causa generadora de su posesión; a criterio de la suscrita Juzgadora resulta improcedente, y no es de tomarse en consideración, toda vez que la misma no es

propiamente una excepción, ya que no representa un contraderecho que vuelva ineficaz el contenido de la pretensión del actor, ya sea provisional o definitivamente y, en el caso que nos ocupa únicamente obliga a su contraparte a probar los hechos de su demanda y cuyo objeto no es el de retardar el curso de la acción para destruirla, sino que constituye la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico consiste en arrojar la carga de la prueba al actor y a obligar al juzgador a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, lo cual definitivamente lo hace al dictar la sentencia definitiva y estudiar el fondo de la controversia que se ventila. Lo anterior se apoya en la tesis sustentada por la Sala Auxiliar de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Semanario Judicial de la Federación Tomo CXVI, Página 186, Quinta Época, bajo el registro 385412, cuyo tenor es el siguiente:

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

Así como la jurisprudencia sostenida por los Tribunales Colegiados de Circuito, visible en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tomo 54, Junio de 1992, VI.2ª. J/203, página 62, registro 219,050, 8va Época, misma que a la letra dice:

**"SINE ACTIONE AGIS.** *La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción".*

La excepción de **falta de legitimación en la causa, así como en el proceso:** *"Toda vez que del escrito inicial de demanda se desprende que este ente registral no se encuentra en algún supuesto para ser demandado, menos aún, se acredita haber desplegado alguna*



Exp. N° 156/2021

\*\*\*\*\*

también conocida como

\*\*\*\*\*

Vs

Promotora Yaba y/os

Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva

**Sentencia Definitiva**

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

**PODER JUDICIAL** 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." Por lo que respecta a estas excepciones resulta improcedente, ya que la legitimación le nace a la actora precisamente por haber celebrado un Contrato Privado de Compraventa el día trece de noviembre del dos mil ochenta, respecto del inmueble controvertido, con el que refiere la actora entro a poseer del terreno.

**La de contestación**, defensa que obliga a la juzgadora a analizar todos y cada uno de los argumentos de hecho y de derecho citados por el demandado al producir su contestación que sea en beneficio y conforme a los intereses de la institución demandada, por lo que se considera improcedente.

**IV.- Delimitación del litigio.** En el presente caso, la ciudadana \*\*\*\*\* , en su calidad de apoderado legal de la ciudadana \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\* demandó en la vía Ordinaria Civil y en ejercicio de la acción de Prescripción Positiva, de \*\*\*\*\* , PROMOTORA YABA, SOCIEDAD ANÓNIMA e INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, las siguientes prestaciones: "A) *La declaración judicial mediante Sentencia Definitiva, que sirva de Título de Propiedad, en el sentido de que ha operado a favor de la C. \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\* la prescripción positiva, por el tiempo transcurrido, las condiciones de posesión y por ende la propiedad, en virtud de haber poseído en forma y términos que para el efecto señala lo establecido en los artículos 1018 fracción III, 1237, ,1238 fracción I y 1242 y demás relativos y aplicables del Código Civil vigente para el estado de Morelos, respecto al \*\*\*\*\* , también conocido como inmueble ubicado en la calle circuito Los Pájaros, número 21, manzana 27, del Fraccionamiento Las Fincas en Jiutepec, Morelos, identificado catastralmente con el número de cuenta 1400-09-009-021, con superficie de 315.00 m2, y las medidas y colindancias siguientes: al N.E en 11:00 mts. Con calle circuito los pájaros; al S.E. en 30.00 mts, con lote número 22; l al S.O. en 10.00 mts. con calle límite del predio; y al N.O. en 30.00 mts con lote número 20. Que aparece inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de registro 450, a fojas 293, del tomo CXCIX, Volumen I, Sección 1, serie A, con folio electrónico inmobiliario número 453875, a nombre del demandado \*\*\*\*\* . Tal y como se acredita con el Certificado de Libertad o Gravamen, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, que se anexa a la presente.*

Del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS:

- a) *La cancelación de la inscripción que existe, en ese Instituto bajo el número de registro 450, a fojas 293, del tomo CXCIX, Volumen I, Sección 1, serie A, con folio electrónico inmobiliario número 453875, a nombre del demandado \*\*\*\*\*.*
- b) *La inscripción y registro en el libro respectivo de dicha dependencia, de la Sentencia Definitiva que se llegue a dictar en el presente juicio, mediante la cual se declare propietaria y sirva de TITULO DE PROPIEDAD, una vez declara la prescripción positiva a favor de la C. \*\*\*\*\*también conocida como \*\*\*\*\*respecto del \*\*\*\*\* , también conocido como inmueble ubicado en la calle circuito Los Pájaros, número 21, manzana 27, del Fraccionamiento Las Fincas en Jiutepec, Morelos, identificado catastralmente con el número de cuenta 1400-09-009-021, con superficie de 315.00 m2, y las medidas y colindancias siguientes: al N.E en 11:00 mts. Con calle circuito los pájaros; al S.E. en 30.00 mts, con lote número 22; al S.O. en 10.00 mts. con calle límite del predio; y al N.O. en 30.00 mts con lote número 20.”*

La causa de pedir, esencialmente se hizo consistir, que en la parte actora \*\*\*\*\*también conocida como \*\*\*\*\* , adquirió por compra que hizo a la Promotora Yaba S.A. y al C. \*\*\*\*\* en su carácter de propietario del inmueble y de la persona Moral Promotora Yaba S.A. el \*\*\*\*\* , con una superficie de 315.00 m2; mediante la celebración de un contrato Privado de Compra venta y motivo por el cual desde esa fecha es la propietaria y entro en posesión y ejerce actos de dominio del inmueble referido en forma pacífica, continua, publica, cierta, de buena fe, y a título de dueña, en forma ininterrumpida, ejerciendo actos de dominio sobre el mismo además que edifico una casa y contrato los servicios de agua potable, que el original de citado contrato quedo en poder de la parte demandada \*\*\*\*\*; que acredita con el certificado de libertad o gravamen que el citado inmueble se encuentra inscrito a nombre de \*\*\*\*\* quien es el propietario de Promotora Yaba S.A.; que en virtud de que cuando se ejerce la acción de prescripción positiva con sustento en una posesión que se ha prolongado por más de cinco años, no es necesario demostrar la existencia de justo título ni la causa generadora de la posesión; empero, es dar elementos probatorios para acreditar que la posesión tiene el carácter de civil en términos de ley esto es a título de dueño y por más de treinta y cinco años, a efecto de evidenciar la causa generadora de la posesión y el momento en que se empozo a poseer el inmueble objeto del presente juicio por parte de la promovente.



## PODER JUDICIAL

Por su parte, los demandados \*\*\*\*\* y PROMOTORA YABA, S.A., no dieron contestación a la demanda incoada en su contra y en virtud de haber sido emplazados por edictos la misma se les tuvo por contestada en sentido negativo, siguiéndose el juicio en su rebeldía.

**V. Acervo probatorio.** De conformidad con los artículos 384 y 386 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal. Así tenemos que para acreditar la procedencia de su acción la **parte actora**, ofreció las siguientes pruebas:

**a) Las documentales consistentes en:**

1.- Copia simple del Contrato Privado de Compraventa número 3374 A, de fecha trece de noviembre de mil novecientos ochenta, celebrado por PROMOTORA YABA, S. A. suscrito por el promotor \*\*\*\*\*y como comprador \*\*\*\*\*y/o \*\*\*\*\*, por el que adquirió el \*\*\*\*\*, con valor de \$218,484.00 (doscientos dieciocho mil cuatrocientos ochenta y cuatro pesos 00/100 m.n).

2.- Certificado de libertad o de gravamen de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil veinte, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, respecto del folio electrónico \*\*\*\*\*correspondiente al \*\*\*\*\*, de 315.00 metros cuadrados, propietario \*\*\*\*\*. Sin gravamen ni anotación preventiva alguna.

3.- Copia de recibo de pago a la tesorería municipal de Jiutepec, Morelos, Administración de Rentas Municipal Departamento de Rezagos y Ejecución Fiscal, con número de folio \*\*\*\*\*fecha once de octubre de dos mil cuatro, a nombre de \*\*\*\*\*, del domicilio \*\*\*\*\*

En relación con la documental citada en el número 1, el cual carece de valor probatorio en términos de los dispuesto por los numerales 442 y 490 del Código Procesal Civil vigente en esta Entidad, ya que carece de los requisitos que se expresan en el Artículo 437, así como el documento privado será considerado como auténtico cuando la certeza de las firmas se certifique o autorice por funcionarios de la fe pública que tenga competencia para hacer esta certificación.

En relación con la documental consistente en el certificado de libertad o gravamen detallado en líneas que anteceden es de concederle valor probatorio en término de lo dispuesto por los artículos 437 y 491 del Código Procesal Civil del Estado, por tratarse de documentos expedidos por funcionario en ejercicio de sus funciones; respecto al documento marcado con el número tres, es considerado con valor indiciario ya que si bien es cierto, que por sí solo no resulta apto para demostrar posesión, si arrojan la presunción en el sentido de que dicha actora habita en el predio controvertido.

**b) La confesional** a cargo del demandado \*\*\*\*\*. Recibida en la audiencia de pruebas y alegatos de fecha veinticuatro de junio de dos mil veintidós. Ante la incomparecencia injustificada del absolvente fue declarado confeso respecto de las posiciones que previamente fueron presentadas y calificadas de legales, de las que se desprende que si bien, reconoció como hechos propios que le perjudican que celebro contrato de compraventa con \*\*\*\*\*también conocida como \*\*\*\*\*respecto del inmueble controvertido el trece de noviembre de mil novecientos ochenta; **sin embargo**, lo cierto es que no existe medio de prueba alguno que corrobore o que adminiculada dicha probanza se advierta que en la celebración del citado contrato de compraventa haya intervenido el citado absolvente, por lo que no se le concede valor probatorio en términos del ordinal 490 del Código Procesal Civil del Estado.

La confesional a cargo de la persona moral PROMOTORA YABA, SOCIEDAD ANÓNIMA la que se desahogó en la fecha antes citada, y ante la incomparecencia del representante legal de la citada moral fue declarada confesa de las posiciones calificadas de legales y como





**PODER JUDICIAL** hechos propios que le perjudican acepto que celebren contrato privado de compraventa con la articulante; probanza que al igual que la anterior, si bien, puede considerarse como indiciaria, también lo es que no existe dato o elemento alguno que la corrobore o que adminiculada creen convicción de la existencia de la citada compraventa, por lo que no se le concede valor probatorio en términos de los preceptos legales invocados en el párrafo anterior.

c) La **testimonial** a cargo de los ciudadanos \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* , presentados en la audiencia de pruebas y alegatos celebrada con fecha veinticuatro de junio de dos mil veintidós, la que se desahogó al tenor del interrogatorio exhibido para tal efecto el primero de los testigos declaró:

El primer testigo \*\*\*\*\* declaró:

**"A la uno: sí. A la dos: sí lo conozco. A la tres: trescientos quince metros. A la cuatro: compro mediante un contrato privado de compraventa al Licenciado \*\*\*\*\*. A la cinco: el día trece de noviembre de mil novecientos ochenta. A la seis: como propietaria. A la siete: construyo una casa. A la ocho que la razón de mi dicho lo es porque vivo ahí y porque somos vecinos,"**

Por su parte \*\*\*\*\* , declaró:

**"A la uno: sí, si la conozco. A la dos: sí, varias veces he estado ahí. A la tres: trescientos quince metros. A la cuatro: mediante una firma de compraventa de la constructora Yaba. A la cinco: sí, el trece de noviembre de mil novecientos ochenta. A la seis: como propietaria. A la siete: construyó su casa ahí. A la ocho que la razón de mi dicho lo es porque somos vecinas y amigas, hemos convivido."**

Testimonios que analizados individualmente y en su conjunto a la luz del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, conforme a las reglas de la lógica y máximas de la experiencia, se concluye que es dable concederles valor indiciario en virtud de haber sido contradictorios al responder a la pregunta cuatro pues contestaron que el contrato de

compraventa lo celebrosu presentante el primero dijo que con \*\*\*\*\* , mientras que la segunda contesto que con la constructora Yaba, sin embargo fueron uniformes al contestar sobre la ubicación, identificación, los actos de posesión realizados por su presentante pues construyo una casa y que adquirió el inmueble a título de dueña, atestes que resultan idóneas para dar constancia de ello, al ser vecinos del inmueble controvertido, en el \*\*\*\*\* , lo cual manifestaron al proporcionar sus datos generales y relaciones personales y que se corrobora perfectamente con las copias simples de sus credenciales de elector que cotejó el Secretario al identificarlas, por tanto, provocan plena credibilidad en la Juzgadora. Fundamenta la jurisprudencia I.8o.C. J/24 que obra en la página 808 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXI, Junio 2010, que dicta a la letra:

**"PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.** Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis."

**VI. Fondo del asunto.** Una vez analizados y valorados los medios de prueba aportados, admitidos y desahogados por las partes, de manera individual y al hacerlo ahora en su conjunto, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, confrontándolas unas con otras, se arriba a la conclusión de que la parte actora \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\* , no acreditó su acción de prescripción positiva, por lo siguiente:

Al caso, el artículo 661 de Código Procesal Civil, dice: *"El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción puede promover juicio en contra del que aparece como propietario de ellos en*



Exp. N° 156/2021

\*\*\*\*\*

también conocida como

\*\*\*\*\*

Vs

Promotora Yaba y/os

Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva

**Sentencia Definitiva**

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

**PODER JUDICIAL** *El Registro Público de la Propiedad a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción. Este juicio se seguirá en la vía ordinaria. No podrá ejercitarse ninguna pretensión contradictoria de dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que previamente o la vez se entable nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho. El juicio contradictorio se ventilará en la vía ordinaria”, de igual modo es de citarse el artículo 1223 del Código Civil vigente en el Estado que menciona: “Prescripción es un medio de adquirir bienes o derechos, o de perder estos últimos, así como de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley”. Asimismo el 1225 del mismo Código que establece: “Sólo pueden ser objeto de prescripción los bienes, derechos y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley”, así como el 1237 de la misma ley que a la letra dice: “La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser: I.- En concepto de dueño, si se trata de adquirir bienes, o en concepto de titular de un derecho real, si se trata de adquirir este derecho; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública; y V.- Cierta.”, de igual manera el 1238 fracción I establece: “Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública...”; y el ordinal 1242 de la misma ley cita: “El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido por ende, la propiedad. En todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión”. De igual forma el artículo 386 del Código Procesal Civil en*

vigor, establece que las partes tienen la carga de probar sus respectivas proposiciones de los hechos que el adversario tenga en su favor una presunción legal.

De acuerdo con lo anterior, para la procedencia de la acción en estudio, la posesión 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”.*

En relación al primero de los elementos, consistente en la posesión en concepto de dueño, esta sólo puede ser calificada si se invoca la **causa generadora de la posesión**, dado que si ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, cuando se promueve un juicio de usucapión, no solo es menester que la parte actora revele dicha causa sino que debe acreditarla fehacientemente puesto que es de vital importancia por desprenderse de la misma el derecho que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, así como para que el Juzgador esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe.

En este sentido sustenta la jurisprudencia II.3º.C. J/2, consultable en la página 1581 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, Diciembre de 2001, que enseguida se transcribe:

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



Exp. N° 156/2021

\*\*\*\*\*

también conocida como

\*\*\*\*\*

Vs

Promotora Yaba y/os

Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva

**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

*ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, el precepto en comento, en cuanto a la condición reseñada se complementa con lo dispuesto en el artículo 801 del ordenamiento citado, en cuanto a que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión. De tal manera que, cuando se promueve un juicio de usucapión, es menester que el actor revele dicha causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legítima activa o pasivamente, tanto para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe. Por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su posesión, un contrato verbal de compraventa, ello no significa que haya cumplido con el requisito citado, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí misma, el medio o forma en que se ingresó, como tampoco señala las cualidades específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, en términos de los numerales aludidos así como de su interpretación armónica y sistemática con los demás que se refieren al título tercero (De la posesión), título cuarto (De la propiedad en general y de los medios para adquirirla) y capítulo quinto (De la usucapión), no basta con revelar la causa generadora de la posesión, sino que debe acreditarse. Lo cual se corrobora con la jurisprudencia de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA 'POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO' EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.", en la que la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llegó a la misma conclusión, al analizar los artículos 826, 1151, fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que contienen iguales disposiciones que los artículos 801, 911, fracción I y 912 del Código Civil del Estado de México".*

En el caso concreto la actora \*\*\*\*\*también conocida como \*\*\*\*\* , demandó la acción de usucapión exhibiendo para acreditar la causa generadora de su posesión en concepto de dueña anexando copia simple del contrato privado de compraventa de fecha trece de noviembre de mil novecientos ochenta, celebrado entre PROMOTORA YABA S.A. y \*\*\*\*\*y/o \*\*\*\*\* , y quien firma es el \*\*\*\*\*en su carácter de promotor por el que adquirió el \*\*\*\*\* , con valor de \$218,484.00 (doscientos dieciocho mil cuatrocientos ochenta y cuatro pesos 00/100 m.n); documental carece

de valor probatorio en razón de que su certeza no se halla corroborada por su emisor, constituyendo por tanto un documento de fácil elaboración; así también, los documentos originales y las copias fotostáticas no son lo mismo, pues éstas son simples reproducciones de documentos originales que pueden alterarse o modificarse en el proceso de reproducción, de modo que no correspondan al documento que supuestamente reproducen y, por ello, constituyen elementos de convicción distintos regidos por diferentes normas y con diferente valor probatorio; de ahí que las copias simples no pueden tenerse por reconocidas ante la falta de objeción, como sucede con los documentos privados exhibidos en original, por lo que no es dable concederle valor probatorio alguno, de conformidad con los artículos 442 y 490 del Código Adjetivo Civil del Estado de Morelos.

Apoya lo anterior el criterio jurisprudencial que es al tenor siguiente:

“Época: Novena Época. Registro: 172557. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXV, Mayo de 2007. Materia(s): Civil. Tesis: I.3o.C. J/37. Página: 1759.

**COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE LAS, CUANDO SE ENCUENTRAN ADMINICULADAS CON OTRAS PRUEBAS.** Las copias fotostáticas simples de documentos carecen de valor probatorio aun cuando no se hubiera objetado su autenticidad, sin embargo, cuando son adminiculadas con otras pruebas quedan al prudente arbitrio del juzgador como indicio, en consecuencia, resulta falso que carezcan de valor probatorio dichas copias fotostáticas por el solo hecho de carecer de certificación, sino que al ser consideradas como un indicio, debe atenderse a los hechos que con ellas se pretenden probar, con los demás elementos probatorios que obren en autos, a fin de establecer, como resultado de una valuación integral y relacionada con todas las pruebas, el verdadero alcance probatorio que debe otorgárseles.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 713/96. José Luis Levy Aguirre. 26 de abril de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Heriberto Pérez Reyes.

Amparo en revisión 1743/96. Latino Americana de Válvulas, S.A. 20 de septiembre de 1996. Mayoría de votos; unanimidad en relación con el tema contenido en esta tesis. Disidente: José Luis García Vasco. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Heriberto Pérez Reyes.

Amparo directo 3003/98. Edificadora y Urbanizadora Morelos, S.A. de C.V. 18 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández de Mosqueda. Secretario: Régulo Pola Jesús.

Amparo directo 86/2007. Óscar René Cruz Miyano. 26 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Benito Alva Zenteno. Secretario: V. Óscar Martínez Mendoza.

Amparo directo 119/2007. Marie Furukaki Matsumoto. 26 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Greta Lozada Amezcua.”



Exp. N° 156/2021  
\*\*\*\*\*  
también conocida como  
\*\*\*\*\*

Vs  
Promotora Yaba y/os  
Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva  
**Sentencia Definitiva**

## PODER JUDICIAL

No pasando por alto el argumento de la accionante cuando refiere que “*el original del citado contrato se quedó en poder de la parte demandada*”, circunstancia que no se encuentra plenamente acreditada y mucho menos cuando no se desprende del sumario y aun del contrato de compraventa que el demandado \*\*\*\*\* haya intervenido con algún carácter en la celebración del supuesto acuerdo de voluntades.

Por tanto al pretender que se declare procedente la acción intentada por haber detentado la cosa en calidad de poseedora originaria, mediante el documento privado que exhibe, se encuentra dentro de la primera hipótesis planteada, a virtud de lo cual se debe exigir que demuestre la causa generadora de su posesión, pues en ella descansa su pretensión, es necesario precisar que la actora, manifestó haber entrado en posesión del bien inmueble a **usucapir** por virtud del referido contrato privado compraventa. Empero, el acto jurídico invocado como causa generadora de la posesión, requiere ser también de fecha cierta, pues ese dato proporciona certidumbre respecto de la buena fe del acto contenido en el documento y otorgar eficacia probatoria con relación a la fecha que consta en él, para evitar actos fraudulentos o dolosos, ya que la eficacia del contrato tiene como finalidad la acreditación del derecho que le asiste a una persona y que la legitima para promover un juicio de usucapión. Criterio que se encuentra sustentado en la jurisprudencia que a continuación se transcribe:

**“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).** De los artículos 806, 826, 1136, 1148, 1149, 1151 y 1152 del Código Civil del Estado de Nuevo León se advierte que son poseedores de buena fe tanto el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer como quien ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho; que la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario y con justo título, pacífica, continua y pública; y que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. De manera que si para que opere la prescripción adquisitiva es indispensable que el bien a usucapir se posea en concepto de propietario, no basta con revelar la causa generadora de la posesión para tener por acreditado ese requisito, sino que es necesario comprobar el acto jurídico o hecho que justifique ese carácter, esto es,

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

*el justo título, entendiéndose por tal el que es o fundadamente se cree bastante para transferir el dominio. Ahora bien, los documentos privados adquieren certeza de su contenido a partir del día en que se inscriben en un registro público de la propiedad, se presentan ante un fedatario público o muere alguno de los firmantes, pues si no se actualiza uno de esos supuestos no puede otorgarse valor probatorio frente a terceros. Así, se concluye que si el dominio tiene su origen en un instrumento traslativo consistente en un contrato privado de compraventa, para acreditar el justo título o la causa generadora de la posesión es indispensable que sea de fecha cierta, pues ese dato proporciona certidumbre respecto de la buena fe del acto contenido en el referido documento y otorga eficacia probatoria a la fecha que consta en él, para evitar actos fraudulentos o dolosos, ya que la exhibición del contrato tiene como finalidad la acreditación del derecho que le asiste a una persona y que la legitima para promover un juicio de usucapión; de ahí que la autoridad debe contar con elementos de convicción idóneos para fijar la calidad de la posesión y computar su término. Novena Época, Primera Sala, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVII, Abril de 2008, Materia Civil, Tesis: 1a./J. 9/2008, Página: 315, Jurisprudencia.”*

En este sentido es importante revelar claramente la causa generadora de su posesión en concepto de propietaria, pues se consideran que son poseedores de buena fe, tanto el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer, como quien ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho; que la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario y con justo título, pacífica, continua y pública; y que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. De manera que si para que opere la prescripción adquisitiva es indispensable que el bien a usucapir se posea en concepto de propietario, no basta con revelar la causa generadora de la posesión para tener por acreditado ese requisito, sino que es necesario comprobar el acto jurídico o hecho que justifique ese carácter, esto es, el justo título, entendiéndose por tal el que es o fundadamente se cree bastante para transferir el dominio; y en el caso en estudio se desprende del referido contrato de compraventa que se encuentra firmado por una persona de la que se desconoce la relación o representación que guarda con la Promotora Yaba S. A. y a su vez la relación de éstos con \*\*\*\*\* ya que el citado codemandado aparece como propietario del inmueble materia de la presente Litis, ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado; haciéndose constar en el certificado de libertad o de gravamen exhibido que no se





Exp. N° 156/2021  
\*\*\*\*\*  
también conocida como  
\*\*\*\*\*

Vs  
Promotora Yaba y/os  
Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva  
**Sentencia Definitiva**

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

**PODER JUDICIAL** encuentra afectado por algún decreto y en cuanto a los gravámenes, limitaciones, notas y/o avisos preventivos no se encontró ninguno; ni obra en el sumario medio de prueba que acredite la relación del citado demandado con el promotor suscriptor de la referida promotora para la celebración de la compraventa en estudio, teniendo al respecto la actora la carga probatoria de la pretensión demandada. Corroboran lo anterior los criterios jurisprudenciales siguientes:

**"DOCUMENTOS PRIVADOS. SU VALOR PROBATORIO ESTA SUJETO A SU PERFECCIONAMIENTO.** Del contenido de los artículos 334, 335 y 338 a 344 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se desprende el carácter de pruebas imperfectas de los documentos privados, al no ser susceptibles por sí mismos de producir plena fuerza de convicción, pues su valor depende de su reforzamiento con otras probanzas, tales como el reconocimiento expreso o tácito, el cotejo, la prueba pericial, la testimonial, etcétera. El medio más natural previsto en los referidos preceptos para este efecto, se presenta a través de su perfeccionamiento con el reconocimiento tácito, regulado por el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Otro medio lo constituye el reconocimiento expreso, aludido en el numeral mencionado y en el artículo 338 del propio cuerpo de leyes. Conforme a la primera disposición invocada al principio si el documento privado de uno de los interesados, presentado en juicio por vía de prueba, no es objetado por la parte contraria, se tendrá por admitido y surtirá sus efectos como si hubiera sido reconocido expresamente. En cambio, cuando un documento privado no es reconocido expresa o tácitamente, ni su autenticidad es reforzada con alguna otra prueba, el instrumento no se perfecciona y, por ello, no es susceptible de hacer prueba plena, sino que su grado de demostración queda solamente en la categoría de indicio, cuya fuerza de convicción, mayor o menor, dependerá de la existencia de otras probanzas sobre los hechos controvertidos, con las cuales pueda ser adminiculado. Novena Época, Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: III, Febrero de 1996, Tesis: VI.2o.18 K, Página: 409."

**"DOCUMENTOS PRIVADOS. REQUISITOS QUE DEBE SATISFACER LA CERTIFICACIÓN NOTARIAL RESPECTIVA PARA QUE PUEDA CONSIDERÁRSELES COMO DE FECHA CIERTA (INTERPRETACIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 769 DE RUBRO "DOCUMENTOS PRIVADOS. FECHA CIERTA DE LOS.", VISIBLE EN EL TOMO VI DEL APÉNDICE AL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN 1917-1995).**- Para una correcta intelección sobre una de las tres hipótesis a que alude tal criterio, consistente en que un documento privado tiene fecha cierta cuando es presentado "ante un funcionario en razón de su oficio", es necesario acudir a los precedentes que integran dicha jurisprudencia y que se relacionan con ese supuesto, los cuales ponen de manifiesto que los documentos de que se habla adquirieron fecha cierta "desde la fecha de su ratificación ante notario público", quien certificó la autenticidad de las firmas de los interesados, así como que en su presencia reconocieron el contenido de tales documentos. Lo que significa que, a fin de evitar actos dolosos o fraudulentos, no cualquier certificación es útil para ese efecto, sino sólo aquella que cumpla con los requisitos siguientes: que contenga el día y la hora de la certificación, el nombre de las personas cuyas firmas se autentican o hacen la ratificación, la fecha y la clase de documento a

*que se refiere la diligencia y las demás circunstancias que identifiquen el acto; certificación que además debe asentarse en el "Libro de Registro de Certificaciones" (artículo 115 de la Ley del Notariado del Estado de Jalisco). No. Registro: 198,271, Tesis aislada, Materia(s): Civil, Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, VI, Julio de 1997, Tesis: III.3o.C.56 C, Página: 370.- TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO. Nota: Para mejor comprensión de la tesis, el Tribunal Colegiado acordó la publicación de la ejecutoria correspondiente".*

**"DOCUMENTOS PRIVADOS NO OBJETADOS. VALOR PROBATORIO.** *La falta de objeción de determinado documento exhibido en juicio, no implica necesariamente que tenga pleno valor para probar los hechos sujetos a discusión, sino que esto depende también de la idoneidad y eficacia propias del documento para justificar el punto cuestionado y de que reúna los requisitos legales.*

*Novena Época, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: VIII, Agosto de 1998, Tesis: VI. 2o. J/143, Página: 722.- SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO."*

En este contexto, resulta procedente arribar que el documento exhibido por la actora como causa generadora de su posesión, carece de valor probatorio alguna por tratarse de una copia simple y mucho menos resulta ser suficiente para considerarlo justo título, elemento fundamental de su acción, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que el acto contenido en el citado contrato de compraventa, se reitera es insuficiente como justo título para acreditar la pretensión de la actora, además de que no se determina en el documento base de la acción la representación legal que tenga el suscriptor y por ende las facultades de la persona moral Promotora Yaba S.A. para realizar dicho acto y por otra parte, el hecho de encontrarse registrado el inmueble materia de la presente causa, a nombre del codemandado \*\*\*\*\* lo que no implica que dicha inscripción sea suficiente y eficaz para acreditar la propiedad de los mismos, pues uno de los objetivos de la citada institución es dar publicidad registral tanto material como formal a los actos jurídicos inscritos, para que surtan efectos contra terceros; aunado que en la secuela procedimental no obra medio de prueba alguno por parte del codemandado que apoye o corrobore con documento eficaz que acredite tener la propiedad de los lotes materia de la presente Litis, ya que puede darse el caso de que pueda existir un verdadero propietario de ese mismo bien raíz, cuyo nombre no haya sido incluido en el registro correspondiente, lo que



**PODER JUDICIAL** implicaría violatorio de cualquier derecho de propiedad debidamente constituido a nombre de una tercera persona.

Sirve de apoyo a lo anteriormente expuesto e los siguientes criterios:

*Época: Décima Época. Registro: 2008083. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 82/2014 (10a.). Página: 200.*

**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 fundamentalmente 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 usucapición 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 fundamentalmente 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.*

*Tesis de jurisprudencia 82/2014 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha diecinueve de noviembre de dos mil catorce.*

*Esta tesis se publicó el viernes 5 de diciembre de 2014 a las 10:05 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 8 de diciembre de 2014, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.*

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



Exp. N° 156/2021

\*\*\*\*\*

también conocida como

\*\*\*\*\*

Vs

Promotora Yaba y/os

Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva

**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

### **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 usucapición, 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.*

Por último, y en virtud de que a los demandados **\*\*\*\*\***, **PROMOTORA YABA S.A.** fueron emplazados por edictos, en términos de lo dispuesto por el numeral 534 fracción III del Código Procesal Civil vigente en el estado de Morelos, notifíquese a los citados demandados en los términos del dispositivo legal invocado, es decir a través de la publicación de edictos que se publicarán por **una sola ocasión** en el Boletín Judicial y en un periódico de los de mayor circulación, haciéndoles saber que cuenta con sesenta días contados a partir de **dicha** publicación para inconformarse de la presente resolución.

Por lo anteriormente expuesto y fundado además por lo establecido en los artículos 106, 252, 253, 1224, 1237, 1238, 1242 del

Código Civil y 504, 505 y 661 del Código Procesal Civil del Estado es de resolver y se;

## **RESUELVE**

**PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente juicio y la vía ordinaria civil es la correcta.

**SEGUNDO.-** Se declara improcedente la acción de **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** que dedujo la actora \*\*\*\*\* en su carácter de apoderada legal de \*\*\*\*\*, quien a su vez es apoderado legal de \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*, **PROMOTORA YABA S.A. e INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS;** en consecuencia,

**TERCERO.-** Se absuelve a los demandados \*\*\*\*\*, **PROMOTORA YABA S.A. e INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** de todas y cada una de las prestaciones reclamadas en esta vía y forma.

**CUARTO.-** Notifíquese a los demandados \*\*\*\*\*, **PROMOTORA YABA S.A.** en términos de lo dispuesto por el numeral 534 fracción III del Código Procesal Civil vigente en el estado de Morelos, es decir a través de la publicación de edictos que se publicarán por una sola ocasión en el Boletín Judicial y en un periódico de los de mayor circulación en esta entidad federativa, haciéndoles saber que cuenta con **sesenta días**, contados a partir de dicha publicación para inconformarse de la presente resolución.

### **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE**

Así, lo resolvió y firma la Licenciada **IXEL ORTIZ FIGUEROA**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, por ante su Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **FÁTIMA ZULEYCA ARELLANO CÁRDENAS**, con quien actúa y da fe.