



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE 480/2020  
actor \*\*\*\*\*  
demandados \*\*\*\*\*  
Vía ORDINARIA CIVIL  
Juicio PRESCRIPCIÓN POSITIVA  
SENTENCIA DEFINITIVA  
PRIMERA SECRETARIA.

**Heroica e Histórica Cautla, Morelos; a cuatro de julio de dos mil veintidós.**

**VISTOS** para resolver en definitiva, los autos relativos a la vía **ORDINARIA CIVIL** sobre juicio de **PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* contra \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , e \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \*\*\*\*\* , radicado en la Primera Secretaria de este Juzgado Segundo Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, identificado con el número de expediente **480/2020**; y:

**RESULTANDO :**

**1. PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA.** Mediante escrito recibido el dieciséis de octubre de dos mil veinte, en la Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* por su propio derecho, demandando en la vía ordinaria civil de \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \*\*\*\*\* , las pretensiones siguientes:

“...  
**DE LOS CC.** \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

**1.- LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , CON SUPERFICIE DE \*\*\*\*\* METROS CUADRADOS Y CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS.**

AL NORTE EN \*\* METROS CON \*\*\*\*\*

AL SUR EN \*\*\*\* METROS CON \*\*\*\*\*.

AL ORIENTE EN \*\*\* METROS CON LOTE \*\*

AL PONIENTE EN 30.00 CON LOTE \*\*

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

EL CUAL SE ENCUENTRA REGISTRADO EN EL \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* ANTES REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO  
 BAJO EL REGISTRO NÚMERO: \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*

**2.- LA DECLARACIÓN POR SENTENCIA DEFINITIVA DE QUE HA OPERADO EN MI FAVOR LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA, Y SE ORDENE LA INSCRIPCIÓN EN EL \*\*\*\*\* ANTES REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO A NOMBRE DEL SUSCRITO COMO NUEVO TITULAR, POR CUMPLIR CON LOS EXTREMOS DE LOS ARTÍCULOS 1237 Y 1238 FRACCIÓN PRIMERA DE LA LEY SUSTANTIVA EN LA MATERIA.**

**3.- EL PAGO DE LOS GASTOS Y COSTAS QUE GENERE LA TRAMITACIÓN DEL PRESENTE JUICIO.**

**DEL C. DIRECTOR DEL \*\*\*\*\* ANTES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO RECLAMO:**

**1.- EN TÉRMINOS DEL PÁRRAFO SEGUNDO DEL ARTÍCULO 661 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO DEMANDO LA CANCELACIÓN QUE EXISTE EN ESA INSTITUCIÓN A SU CARGO, A NOMBRE DE LA PARTE DEMANDADA, ACREDITANDO LO MANIFESTADO CON EL DOCUMENTO PÚBLICO EXPEDIDO POR EL \*\*\*\*\* ANTES REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO DE FECHA **2 DE OCTUBRE DE 2020** CONSISTENTE EN EL CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN QUE ANEXO AL PRESENTE ESCRITO Y CON EL CUAL ADEMÁS QUEDA PLENAMENTE ACREDITADA LA LEGITIMACIÓN PASIVA.**

**2.- LA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL SUSCRITO QUE SE ORDENE EN VIRTUD DE LA SENTENCIA DEFINITIVA QUE DECLARE QUE HE ADQUIRIDO POR PRESCRIPCIÓN POSITIVA EL BIEN INMUEBLE DESCRITO ANTERIORMENTE EN EL PRESENTE CAPITULO.**

...”

Manifestando como hechos constitutivos de dichas pretensiones, los que constan en el escrito de demanda respecto y los cuales en este apartado deben tenerse por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias, exhibió documentos descrito en el sello fechador de la citada oficialía e invocó los preceptos legales que consideró aplicables al caso.

**2. PREVENCIÓN Y ADMISIÓN DE LA DEMANDA.** Una vez que subsanó la prevención efectuada el veinte de octubre de dos mil veinte, fue por auto de fecha cuatro de noviembre de dos mil veinte, que se admitió a trámite la misma en la vía y forma propuesta, se ordenó formar y registrar el expediente en el Libro de Gobierno correspondiente; ordenándose también emplazar y correr traslado a los demandados para que dentro del término de diez días comparecieran a dar contestación a



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE 480/2020  
actor \*\*\*\*\*  
demandados \*\*\*\*\*  
• \*\*\*\*\*  
Vía ORDINARIA CIVIL  
Juicio PRESCRIPCIÓN POSITIVA  
SENTENCIA DEFINITIVA  
PRIMERA SECRETARIA.

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

la demanda incoada en su contra, del que el codemandado entidad pública, vía exhorto al Juez de Primera Instancia Competente del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos.

**3. EMPLAZAMIENTOS.** Con fecha treinta de noviembre de dos mil veinte, diecinueve y veintiocho de abril de dos mil veintiuno, fueron emplazados a juicio los demandados \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \*\*\*\*\* , respectivamente e independientemente.

**4. DECLARACIÓN DE REBELDÍA DE LOS CODEMANDADOS FÍSICOS Y CONTESTACIÓN DE DEMANDA DEL CODEMANDADO COLECTIVO PÚBLICO.** Por autos de fechas dieciocho de diciembre de dos mil veinte, en virtud que los codemandados \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* y \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* no habían dado contestación a la demanda instaurada en sus contras, se declaró sus correspondientes rebeldías, ordenándose que las posteriores notificaciones aún las personales le surtieran efectos por medio de la publicación de las mismas en el boletín judicial.

Por su parte, una vez regularizada la rebeldía declarada a la entidad pública, en acuerdo de veintisiete de agosto de dos mil veintiuno, se tuvo al codemandado \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \*\*\*\*\* dando contestación a la demanda entablada en su contra, con vista a la contraria por el plazo de tres días, señalándose fecha para la celebración de la audiencia de conciliación y depuración.

**5. AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN.** Con fecha doce de octubre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la celebración de la audiencia de conciliación y depuración en el presente asunto, en donde, ante la incomparecencia de las partes demandadas, no fue posible llevar a cabo una conciliación entre las partes, por lo que se

procedió a la depuración del juicio y posteriormente se abrió el mismo a prueba por el plazo de ocho días

**6. PRUEBAS DE LA PARTE ACTORA.** Dentro del periodo probatorio, la parte actora ofreció y le fueron admitidas por auto de diecinueve de octubre de dos mil veintiuno, las siguientes pruebas: las documentales marcados con los arábigos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8; la confesional y declaración de parte, ambas a cargo de \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* , la testimonial de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*; la inspección judicial; la presuncional en su doble aspecto legal y humana; y, la instrumental de actuaciones

**7. DESAHOGO DE INSPECCIÓN JUDICIAL.** Con fecha diecisiete de marzo de dos mil veintidós, se llevó acabo la inspección judicial por conducto de la actuaría en funciones de la Primera Secretaría de este Juzgado en el inmueble objeto y motivo del presente asunto.

**8. AUDIENCIA DE PRUEBAS Y ALEGATOS.** Con fecha dieciséis de junio de dos mil veintidós, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos en el presente asunto en donde se desahogaron las pruebas admitidas, después se pasó al período de alegatos y, finalmente, atendiendo al estado procesal, se citó a las partes para oír sentencia; la que ahora se emite al tenor,

### CONSIDERANDOS:

**I. COMPETENCIA.** En primer término se procede al estudio de la competencia de este Juzgado Segundo Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, para resolver 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:

*"...Toda demandada debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de*



PODER JUDICIAL

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

*juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley..."*

Ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado para fallar el presente asunto, se debe precisar lo dispuesto por el artículo **23** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que 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"*

Así, por lo que se refiere a la competencia por materia, atendiendo a lo dispuesto por el artículo **29** del Ordenamiento Legal antes invocado que a la letra dice:

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

Este Juzgado resulta competente pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil al ejercitarse una acción ordinaria civil sobre prescripción positiva. Asimismo por cuanto a la competencia por razón de la cuantía, este Juzgado es competente para conocer del mismo atendiendo a lo dispuesto por los artículos **30** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos y **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos al tratarse sobre pretensiones sobre derechos reales; por lo que respecta a la competencia por razón del grado, igualmente es competente para conocer este Juzgado ya que el presente asunto se encuentra en primera instancia y por último, tratándose de la competencia por razón del territorio, se debe precisar lo dispuesto por el artículo **34** fracción **III** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, que literalmente 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..."*

Hipótesis que tiene aplicación en este asunto pues dado que el actor reclama una pretensión real sobre un inmueble que se ubica en Cuautla, Morelos, lugar en donde este juzgado ejerce su competencia; en consecuencia, este Juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente Juicio al actualizarse como ya se dijo la hipótesis legal, aunado a lo anterior, ninguna de las partes impugnó dicha competencia. Sirve de apoyo a lo anterior las siguientes tesis que a la letra dicen:

*Novena Época  
Registro: 168719  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Tesis Aislada  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXVIII, Octubre de 2008  
Materia(s): Común  
Tesis: II.T.38 K  
Página: 2320*

**COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD. SU FALTA DE ESTUDIO POR LA RESPONSABLE CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN PROCESAL QUE AFECTA A LAS PARTES EN GRADO PREDOMINANTE O SUPERIOR CONTRA LA CUAL PROCEDE EL AMPARO INDIRECTO.**

*La figura procesal de la competencia debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal. Ahora bien, la falta de estudio de la competencia de la autoridad responsable constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada trae como consecuencia, por una parte, la reposición del procedimiento; y, por la otra, que se retarde la administración de justicia en contravención al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de ahí que contra dicho acto proceda su impugnación mediante el amparo indirecto, y una vez resuelto no puede reclamarse nuevamente en otro juicio de garantías, ya que de hacerse se actualizaría la causal de improcedencia prevista en el artículo 73, fracción II, de la Ley de Amparo.*

**II. VÍA.** Como un segundo aspecto, se procede al estudio de la vía en la cual la parte actora reclama sus pretensiones, lo anterior por ser una obligación de esta autoridad judicial, previo al estudio del fondo del presente asunto, pues el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo **17** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE 480/2020  
actor \*\*\*\*\*  
demandados \*\*\*\*\*  
• \*\*\*\*\*  
Vía ORDINARIA CIVIL  
Juicio PRESCRIPCIÓN POSITIVA  
SENTENCIA DEFINITIVA  
PRIMERA SECRETARIA.

aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley, sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

*Novena Época  
Registro: 178665  
Instancia: Primera Sala  
Jurisprudencia  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXI, Abril de 2005  
Materia(s): Común  
Tesis: 1a./J. 25/2005  
Página: 576*

**PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.**

*El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente*

*establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.*

Así, una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía ordinaria civil elegida es la correcta**, pues el artículo **661** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos establece la procedencia de esta vía en la tramitación de litigios declarativos de propiedad por prescripción, pues literalmente refiere lo siguiente:

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

**III. LEGITIMACIÓN.** Enseguida se procede al estudio de la **legitimación ad causam** de las partes que intervienen en el presente asunto, por ser una obligación del Juzgado para ser estudiada en sentencia definitiva, por lo que, en primer término, resulta esencial mencionar la diferencia entre este tipo de legitimación con relación a la denominada "ad procesum", pues ésta última se refiere y tiene relación, en esencia, con los presupuestos del procedimiento, esto es, la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro y que fue debidamente estudiada y analizada durante la secuela del presente juicio. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

*Novena Época.  
Instancia: Segunda Sala.  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.  
Tomo: VII,  
Enero de 1998.  
Tesis: 2a./J. 75/97.  
Página: 351.*



PODER JUDICIAL

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

### **LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.**

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

Por cuanto a la **legitimación en la causa**, debe ser entendida como una condición para obtener sentencia favorable, consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados; en consecuencia el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, y este tipo de legitimación únicamente puede ser estudiada en sentencia definitiva, lo anterior atendiendo a lo dispuesto por el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

*"...Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada..."*

Además en base a la siguiente tesis que a la letra dice:

Novena Época  
Registro: 169271  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Jurisprudencia  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXVIII, Julio de 2008  
Materia(s): Civil  
Tesis: VI.3o.C. J/67  
Página: 1600

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

Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la

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

En ese sentido, se determina que la legitimación en la causa de la parte actora **se encuentra plenamente acreditada**, lo anterior atendiendo a lo dispuesto por el artículo **661** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que textualmente refiere:

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

Como se advierte, el artículo en comento establece que quien 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; con base en lo anterior, es que se considera acreditada la legitimación de la parte actora \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , ello en virtud que del escrito de demanda, expone y afirma haber poseído el inmueble del cual demanda su prescripción por el tiempo y las condiciones que refiere el Código Civil para que opere la figura jurídica de la usucapión, situación que encuadra en la hipótesis que prevé el dispositivo legal referido.

En el mismo sentido, se considera debidamente acreditada la legitimación pasiva de los demandados \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \*\*\*\*\* , en base



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE 480/2020  
actor \*\*\*\*\*  
demandados \*\*\*\*\*  
• \*\*\*\*\*  
Vía ORDINARIA CIVIL  
Juicio PRESCRIPCIÓN POSITIVA  
SENTENCIA DEFINITIVA  
PRIMERA SECRETARIA.

a que, por cuanto a los primeros cuatro de los mencionados, es decir, \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , de la documental consistente en certificado de libertad o de gravamen que se adjuntó al escrito inicial de demanda, expedido por el \*\*\*\*\* \* \*\*\*\*\* \* \*\*\*\*\* , aparece dichos demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , aparecen como propietarios del inmueble objeto de la pretensión de usucapión; por su parte, de constancias simple en copia fotostática \*\*\*\*\* el ocho de mayo de mil novecientos ochenta, vendió el objeto a prescribir a \*\*\*\*\* , éste quien celebró el trece de noviembre de dos mil seis contrato privado a título gratuito de cesión de derechos con \*\*\*\*\* , el primero como cedente y el segundo como beneficiario, respecto del mismo bien cuestionado en el presente asunto, de que se advierte que, a dicho cedente se le expidieron copia certificada de plano catastral a su nombre, mismo que anexa en original y glosas de pago de predial uno por concepto de los años de mil novecientos noventa y cinco a dos mil cinco y otro del dos mil seis, este instrumentos exhibidos en una sola hora en copia fotostática; luego el supracitado beneficiario \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* el veinticinco de septiembre de dos mil ocho vendió el inmueble cuestionado y que nos ocupa, por contrato privado de compraventa al hoy actor \*\*\*\*\* , adjuntando original de dicho instrumento mismo, del que se advierte que \*\*\*\*\* trató de realizar la operación de escritura a su favor en términos de la copia simple fotostática del oficio dirigido a Notario Público de esta Ciudad; por tanto encuadra dentro de la hipótesis prevista por el precepto señalado.

Igualmente, se considera debidamente acreditada la legitimación pasiva del \*\*\*\*\* \* \*\*\*\*\* , en virtud que la parte actora reclama la inscripción y cancelación en dicha dependencia derivada de la sentencia de este juicio de prescripción positiva. Lo anterior sin perjuicio del análisis de fondo de la acción,

porque el estudio de la legitimación no significa la procedencia en sí de todas las pretensiones reclamadas en el juicio.

No pasa desapercibido ni inadvertido que, el origen de la compraventa proviene de \*\*\*\*\*, el cual no fue emplazado al presente juicio, al menos de autos ello no se lee, sin embargo a prudente criterio de la que resuelve se advierte del origen y la secuencia de los traslados del dominio del inmueble controvertido, que se encuentra sin irregularidad, no existiendo dudas sobre cómo se derivó el traslado de las posesiones de uno a otro, atenta al principio de buena fe y con base a los hechos expuestos en la demanda, lo anterior sin que ello signifique la procedencia de la acción misma.

**IV. ESTUDIO DE LAS DEFENSAS Y EXCEPCIONES.** Ahora bien, enseguida debe procederse, por sistemática jurídica, al estudio de las defensas y excepciones que opuso el demandado \*\*\*\*\*, quien de su correspondiente escrito de contestación exhibido ante este Juzgado el veintitrés de abril de dos mil veintiuno, se aprecia que opuso las siguientes:

- 1.- LA FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO.
- 2.- LA FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA COMO EN EL PROCESO.
- 3.- LA DE CONTESTACIÓN.
- 4.- LA DE NORMATIVIDAD ADMINISTRATIVA.

Al respecto esta Juzgadora declara que dichas excepciones son **infundadas** conforme a los motivos y consideraciones que se expondrán enseguida. Por lo que se refiere a las excepciones a las que dicha institución demandada denomina como falta de acción y derecho, falta de legitimación a la causa así como al proceso, se consideran infundadas atendiendo a dos aspectos esenciales, el primero relativo a que la demandada las opone en términos generales, esto es no expone los hechos en que hace consistir las mismas, contraviniendo con ello, como se ha dicho lo dispuesto por el artículo **255** del Código Procesal Civil en vigor del Estado.



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE 480/2020  
actor \*\*\*\*\*  
demandados \*\*\*\*\*  
• \*\*\*\*\*  
Vía ORDINARIA CIVIL  
Juicio PRESCRIPCIÓN POSITIVA  
SENTENCIA DEFINITIVA  
PRIMERA SECRETARIA.

En un segundo aspecto y en consideración a la denominación genérica de estas excepciones, esto es, la falta de acción y derecho, falta de legitimación a la causa así como al proceso en términos generales se consideran infundadas atendiendo a los argumentos vertidos en esta resolución atinentes a la procedencia de la acción y de la legitimación de las partes.

Por lo que se refiere a la excepción que denomina de contestación, se considera improcedente atendiendo a que no se determina con claridad y precisión el hecho en que se hace consistir la defensa, pues la simple manifestación genérica que opone la excepción de contestación no permite observar el hecho preciso en que se hace consistir, tal y como lo dispone el artículo **255** del Código Procesal Civil en vigor del Estado.

Finalmente por cuanto a la excepción relativa a la normatividad administrativa, se considera improcedente tomando en consideración que en esta excepción la institución registral demandada únicamente expone que una vez dictada la sentencia la parte actora deberá cumplir con los requisitos que enuncia, sin embargo esta circunstancia de ninguna manera destruye o retarda el curso de la acción del actor, naturaleza propia de las excepciones planteadas en un procedimiento, por ende, la alegación que hace la parte demandada de que después de la sentencia la parte actora deberá cumplir con los requisitos, no entra dentro de esa división.

En las relatadas circunstancias, se declaran **infundadas** las excepciones y defensas opuestas por la parte demandada \*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\* \* \*\*\*\*\* , lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

**V. ESTUDIO DE LA ACCIÓN.** Enseguida, no existiendo cuestión previa que se tenga que resolver, se procede al estudio de la acción de prescripción positiva que en la vía ordinaria civil entabló \*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

**MARCO JURÍDICO APLICABLE.** Al respecto, al tratarse de **prescripción adquisitiva**, se cita como marco jurídico los artículos **1223, 1224, 1225, 1226 1237, 1238 y 1242** del Código Civil en vigor del Estado de Morelos, mismos que a la letra dicen:

*"ARTICULO 1223.- NOCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN. Prescripción es un medio de adquirir bienes o derechos, o de perder estos últimos, así como de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley."*

*"ARTICULO 1224.- CLASES DE PRESCRIPCIÓN. Se llama prescripción positiva o usucapión la forma de adquirir bienes o derechos mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real, ejercida en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la Ley. Tratándose de derechos reales de garantía, no se podrán adquirir por prescripción. Se llama prescripción negativa la forma de liberarse de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, o de perder derechos reales por no ejercitarse, dentro del plazo que la Ley fije en cada caso o por disposiciones generales."*

*"ARTICULO 1225.- OBJETO DE LA PRESCRIPCIÓN. Sólo pueden ser objeto de prescripción los bienes, derechos y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la Ley."*

*"ARTICULO 1226.- CAPACIDAD PARA USUCAPIR. Pueden usucapir todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título, los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes"*

*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"*

*"ARTICULO \*1238.- PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES. Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública; II.- En cinco años, cuando los inmuebles o derechos reales hayan sido objeto de una inscripción; III. En diez años, cuando se posean de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario o de titular del derecho y se ejerce en forma pacífica, continua, pública y de manera cierta; y IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y II, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante más de tres años, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en su poder"*

*"ARTICULO \*1242.- PROMOCIÓN DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ANIMO DE PRESCRIBIR. 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*



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE 480/2020  
actor \*\*\*\*\*  
demandados \*\*\*\*\*  
• \*\*\*\*\*  
Vía ORDINARIA CIVIL  
Juicio PRESCRIPCIÓN POSITIVA  
SENTENCIA DEFINITIVA  
PRIMERA SECRETARIA.

*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"*

Conforme a los referidos dispositivos, la prescripción es un medio de adquirir bienes o derechos, o de perder éstos últimos, así como de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley, siendo la prescripción positiva o usucapión la forma de adquirir bienes 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, esto es, en cinco años, cuando se poseen con las condiciones antes señaladas y que en todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.

En ese tenor, la posesión apta para prescribir, además de ser en concepto de dueño, debe fundarse en el ejercicio efectivo de la posesión durante el plazo establecido en la ley, lo que se traduce en el uso y goce real del bien. Esto es, debe sustentarse en una posesión continua, actual, directa, efectiva y permanente, que no sea interrumpida, y sólo puede tener lugar sobre bienes que están en el comercio, es decir, que son susceptibles de apropiación.

Es continua la posesión que no es interrumpida, y que se ejerce sin contradicción, por parte del interesado, esto es, de quien tiene el derecho de propiedad sobre el bien. El que se demuestre en el juicio que durante el plazo necesario para que opere la prescripción hubo alguna contradicción, por parte del interesado, o el reconocimiento del derecho del propietario, por parte de quien pretende usucapir, interrumpe el plazo para la prescripción, lo que inutiliza el plazo transcurrido con anterioridad.

Es pacífica la posesión que se ejerce sin violencia. Por ello, cuando se entra en posesión en virtud de actos violentos, el cómputo del plazo para la prescripción inicia hasta que los actos de violencia cesan.

Asimismo, para que la posesión sea pacífica no debe estar sometida a controversia judicial -ni sobre la propiedad ni sobre la posesión- durante el lapso requerido para que opere la prescripción. La interposición de una demanda o de algún recurso interrumpe la prescripción.

Finalmente, es pública la posesión que se ejercita de modo que tengan conocimiento de ella no sólo los que tengan interés en interrumpirla, sino todo el mundo. Ello, en oposición a la posesión clandestina, esto es, la que se oculta de quienes pueden tener interés en interrumpirla.

La doctrina que ha ido construyendo el Alto Tribunal del País sobre las características que requiere la posesión originaria para prescribir, señala que la publicidad en la posesión debe manifestarse ostensiblemente, de manera indiscutible y objetiva, siendo susceptible de apreciarse por los sentidos, mediante la ejecución de actos que revelen que el poseedor es el dominador de la cosa, el que manda en ella, como dueño en sentido económico, frente a todo el mundo; que ejerce un poder indiscutible, de orden económico, para hacer suya la cosa desde el punto de vista de los hechos

**ESTUDIO SOBRE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA.** Ahora bien, una vez que se ha determinado la identificación correcta del inmueble materia del presente asunto, enseguida se procede al estudio en sí de la pretensión de prescripción positiva y en ese tenor, analizadas que fueron las probanzas desahogadas en el presente juicio, se determina que la acción ejercitada es **procedente** al haberse acreditado la posesión con las características requeridas por la ley, al actor en relación al inmueble objeto del juicio, tal y como se expondrá enseguida.

**CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN.** En primer lugar, se considera que la causa generadora de la posesión expuesta por la parte actora en su demanda, esto es que con fecha veinticinco de septiembre de dos mil ocho, celebró un contrato de compraventa con el codemandado \*\*\*\*\*, respecto del predio



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE 480/2020  
actor \*\*\*\*\*  
demandados \*\*\*\*\*  
• \*\*\*\*\*  
Vía ORDINARIA CIVIL  
Juicio PRESCRIPCIÓN POSITIVA  
SENTENCIA DEFINITIVA  
PRIMERA SECRETARIA.

identificado como \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \*\*\*\* \* \*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \* \* \* \* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*), con las siguientes  
medidas y colindancias: \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \*\*\*\* \*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \* \* \* \* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , se  
encuentra plenamente acreditado, en términos de la prueba documental  
consistente en el propio contrato privado de compraventa, celebrado el  
veinticinco de septiembre de dos mil ocho por el actor \*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* y el codemandado \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , documental que al no haber sido objetada es factible  
concederle valor probatorio, en virtud que de dicha documental se  
advierte y por tanto se acredita que con fecha veinticinco de septiembre  
de dos mil ocho, se celebró un contrato de compraventa entre el actor y  
el citado codemandado, respecto del predio materia del presente asunto,  
que tiene como origen, conforme a los documentos anexos al escrito  
inicial de demanda conforme a la constancia simple en copia fotostática,  
que \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* el ocho de mayo de mil novecientos ochenta,  
vendió el objeto a prescribir a \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , éste quien  
celebró el trece de noviembre de dos mil seis contrato privado a título  
gratuito de cesión de derechos con \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , el  
primero como cedente y el segundo como beneficiario, respecto del  
mismo bien cuestionado en el presente asunto, de que se advierte que, a  
dicho cedente se le expedieron copia certificada de plano catastral a su  
nombre, mismo que anexa en original y glosas de pago de predial uno  
por concepto de los años de mil novecientos noventa y cinco a dos mil  
cinco y otro del dos mil seis, este instrumentos exhibidos en una sola  
hora en copia fotostática; luego el supracitado beneficiario \*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* el veinticinco de septiembre de dos mil ocho vendió el  
inmueble cuestionado y que nos ocupa, por contrato privado de  
compraventa al hoy actor \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , adjuntando original  
de dicho instrumento mismo, del que se advierte que \*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* trató de realizar la operación de escritura a su favor en términos  
de la copia simple fotostática del oficio dirigido a Notario Público de esta  
Ciudad; pruebas documentales que al no haber sido desvirtuadas, con

fundamento en lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, se le confiere valor probatorio para los fines propuestos, con la salvedad e inteligencia como se ha anunciado que, el origen de la compraventa proviene de \*\*\*\* \*\*\*\*\* , el cual no fue emplazado al presente juicio, al menos de autos ello no se lee, sin embargo a prudente criterio de la que resuelve se advierte del origen y la secuencia de los traslados del dominio del inmueble controvertido, que se encuentra sin irregularidad, no existiendo dudas sobre cómo se derivó el traslado de las posesiones de uno a otro, atenta al principio de buena fe y con base a los hechos expuestos en la demanda; **acreditándose así la causa generadora de la posesión que invoca el actor en este juicio.**

Además debe también señalarse que la causa generadora de la posesión se acredita en términos de la documental pública consistente en el certificado de libertad o de gravamen que se anexó al escrito inicial de la demanda, documental que al no haber sido desvirtuada, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, se le confiere valor probatorio pleno y con las cuales se acredita que **la propiedad del predio materia de la usucapión, pertenecía originalmente a \*\*\*\* \*\*\*\*\* y \*\*\*\* \*\*\*\*\***, quienes podían disponer libremente del bien para su enajenación, en este caso al hoy actor \*\*\*\* \*\*\*\*\* y por tanto ésta última acredita a cabalidad la causa generadora de su posesión.

**CARACTERÍSTICAS DE LA POSESIÓN.** En otro aspecto, cabe citar, respecto de los diversos requisitos necesarios para la procedencia de la acción de prescripción, se determina que los mismos quedan plenamente acreditados lo anterior en base a las siguientes consideraciones: Por lo que respecta al elemento relativo a que la posesión sea en **concepto de dueño**, se considera plenamente acreditado; para justificar lo anterior, conviene exponer algunos aspectos relativos a este elemento, por ello, en primer lugar se determina que la posesión ejercida en concepto de dueño, es la única apta para prescribir, por ello es un requisito necesario



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE 480/2020  
actor \*\*\*\*\*  
demandados \*\*\*\*\*  
• \*\*\*\*\*  
Vía ORDINARIA CIVIL  
Juicio PRESCRIPCIÓN POSITIVA  
SENTENCIA DEFINITIVA  
PRIMERA SECRETARIA.

e indispensable para la procedencia de la prescripción adquisitiva, pues se insiste, solo dicha posesión es apta para prescribir, ya que es evidente que para que prospere una revelación en el sentido de que se adquirió la posesión en concepto de dueño o de propietario, es menester que se demuestre la causa que le dio ese carácter, pues si sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción, es claro que no es suficiente para ello la posesión derivada o precaria.

Considerar lo contrario, daría lugar a que, el simple detentador, el arrendatario o depositario, a su capricho, podrían constituirse en poseedores en nombre propio, cambiando su verdadera condición de poseedores precarios para pretender, luego de cierto tiempo, adquirir la propiedad del inmueble por prescripción, con la sola manifestación de que siempre han poseído en concepto de dueños o de propietarios en virtud de determinado acto jurídico de dominio, cosa jurídicamente inaceptable, en atención a que una posesión derivada o precaria debe continuar con esa calidad, mientras no sobrevenga la mutación establecida en la ley.

En ese sentido, esta autoridad considera que dicho elemento quedó plenamente demostrado con base en que, como se ha expuesto previamente en la presente resolución, el actor acreditó la causa generadora de su posesión, esto es el contrato privado de compraventa realizado sobre el predio objeto del juicio, con las secuencias de manera clara del traslado de dominio entre los codemandados físicos, entre uno y otro, en la forma ya detallada; en consecuencia, al haberse acreditado la causa, también se acredita que la posesión que detenta el actor es en un concepto de dueño pues acredita entrar en posesión del predio en virtud del contrato de compraventa y por ello en su carácter de propietario de dicho predio.

Finalmente, en relación con los diversos elementos de la posesión constitutivos de la prescripción adquisitiva (ejercida en forma pacífica,

continua, pública, cierta y por el tiempo cinco años) se consideran debidamente acreditados en términos de las pruebas ofrecidas por la parte actora y con las constancias procesales que integran el presente asunto; así, de manera individual, se estima que las características de la posesión se probaron con los siguientes elementos:

1.- **Pacífica.** Así, este elemento se estima probado por dos aspectos esenciales. a).- En virtud de haberse demostrado la causa generadora de la posesión de la parte actora (contrato privado de compraventa, y el origen de la misma). b).- Al no existir prueba alguna que demuestre lo contrario.

Ello porque al haberse acreditado la causa generadora de la posesión invocada por la parte actora (contrato privado de compraventa), se acredita que la posesión se adquirió sin violencia, por lo que debe considerarse que continua de esta manera a menos que se demuestre lo contrario, lo cual no acontece en el presente asunto, toda vez que de autos no se advierte la existencia de actos agresivos o beligerantes en la posesión (no pacífica). Sirve de apoyo a lo anterior la tesis I.3o.C.498 C del Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, consultable en la página 1484 del Tomo XXII, julio de 2005, Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta (registro 177884), de rubro y texto:

**"POSESIÓN EN FORMA PACÍFICA. SE PRESUME QUE CONTINÚA ASÍ COMO CONSECUENCIA DEL TÍTULO GENERADOR DE LA POSESIÓN Y CORRESPONDE LA CARGA DE LA PRUEBA DE DESVIRTUARLA A QUIEN LA CUESTIONA.**-Conforme a los artículos 823 y 827 del Código Civil para el Distrito Federal cuando la posesión se adquiere sin violencia se considera pacífica y se presume que continúa de esa forma a menos que se demuestre que ha cambiado la causa de la posesión; por tanto quien demanda la prescripción positiva de un inmueble y presenta como causa generadora de su posesión un título traslativo de dominio tiene a su favor la presunción de que la posesión continúa siendo en forma pacífica y corresponde a quien cuestiona tal calidad demostrar que la posesión no ha sido pacífica sino que se ha mantenido a través de la fuerza."

2.- **Continua.** A su vez, la continuidad también se infiere al haberse acreditado previamente la causa generadora de la posesión de la parte



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE 480/2020  
actor \*\*\*\*\*  
demandados \*\*\*\*\*  
• \*\*\*\*\*  
Vía ORDINARIA CIVIL  
Juicio PRESCRIPCIÓN POSITIVA  
SENTENCIA DEFINITIVA  
PRIMERA SECRETARIA.

actora (contrato privado de compraventa) y el origen secuencial de la misma y al no existir prueba alguna que demuestre lo contrario. En efecto, al acreditarse plenamente que la parte actora entró en posesión del predio materia del juicio en virtud de un contrato privado de compraventa el veinticinco de septiembre de dos mil ocho, se acredita en consecuencia la fecha en que entró a poseer el inmueble (veinticinco de septiembre de dos mil ocho) y en virtud de no encontrarse de autos elementos que demuestren lo contrario, que la referida posesión que detenta es de forma continua hasta la fecha. En apoyo a lo anterior, es oportuno citar la tesis sustentada por la otrora Tercera Sala del Órgano Jurisdiccional Supremo de la Nación, visible en la página 2716 del Tomo CV, Quinta Época del Semanario Judicial de la Federación (registro 343793), que se lee:

**"POSESIÓN PACÍFICA Y CONTINÚA (LEGISLACIÓN DE VERACRUZ).**-  
*Las características de la posesión pacífica y continua son simplemente negativas, pues sólo significan que la posesión no se adquirió por violencia, ni fue interrumpida por alguno de los medios legales que especifica de una manera expresa el artículo 1201 del Código Civil."*

3.- **Pública.** Por su parte, la publicidad de la ocupación, también queda evidenciada del cúmulo probatorio, específicamente en lo que respecta al aludido contrato privado de compraventa (causa generadora de la posesión), el cual, al no haber sido impugnado, se le confiere valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos; en efecto, con la referida documental se advierte y se revela la actitud a través del tiempo del actor en referencia con el inmueble a prescribir, es decir, dicha documental constituye, de manera indirecta, indicios de la actitud pública con la cual se ha disfrutado la posesión del inmueble. En ese sentido, es menester citar la diversa tesis de la pluricitada Tercera Sala, publicada en la página 2716, Tomo CV, Quinta Época del Semanario Judicial de la Federación (registro 343795), que dispone:

**"POSESIÓN PÚBLICA DE INMUEBLES (LEGISLACIÓN DE VERACRUZ).**-  
*Conforme al artículo 861 del Código Civil, es posesión pública la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos; y es evidente que*

*tratándose de inmuebles, tal posibilidad siempre existe cuando se realizan directamente los hechos posesorios por el mismo poseedor."*

4.- **Cierta y por el periodo de cinco años.** Estos elementos se acreditan en base a la documental consistente en el contrato privado de compraventa de fecha veinticinco de septiembre de dos mil ocho, celebrada entre \*\*\*\* \*\*\*\*\* y el demandado \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , respecto del inmueble materia del presente juicio, documental que al no haber sido objetada, se le confiere pleno valor probatorio en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor del Estado, pues dicha documental es un documento o título que no deja dudas respecto a la posesión originaria que detentan el ahora actor y respecto de la fecha en que entró en posesión del inmueble, esto es el veinticinco de septiembre de dos mil ocho, por lo que a la fecha de la presentación de la demandada (dieciséis de octubre de dos mil veinte), había transcurrido en exceso el plazo de cinco años a que hace referencia el artículo **1238** del Código Civil en vigor del Estado.

Aunado a lo anterior, debe decirse que la procedencia de la acción ejercitada se acredita además con el resultado de las pruebas confesional y testimonial ofrecida por la parte actora, en donde en audiencia de dieciséis de junio de dos mil veintidós el demandado \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* y \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , confesaron fictamente todos las posiciones articuladas.

Confesiones que, valoradas conforme a los principios de la lógica jurídica la sana crítica y las máximas de la experiencia, conforme al artículo **404** del Código Procesal Familiar para el Estado de Morelos, se le concede eficacia y valor probatorio, ya que los codemandados físicos, particulares o individuales confesaron y aceptaron todos los hechos del actor, con los que se justifica y comprueba los elementos de la presente acción en estudio.



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE 480/2020  
actor \*\*\*\*\*  
demandados \*\*\*\*\*  
• \*\*\*\*\*  
Vía ORDINARIA CIVIL  
Juicio PRESCRIPCIÓN POSITIVA  
SENTENCIA DEFINITIVA  
PRIMERA SECRETARIA.

Con respecto a la testimonial a cargo de **C** y \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , que fe desahogada también en diligencia de dieciséis de junio de dos mil veintidós, en esta los atestes de referencia manifestaron, la primera \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* en lo que interesa, lo siguiente: *conocer a su presentante desde el año dos mil ocho o dos mil nueve porque es su vecina, conocer el predio motivo del presente asunto desde que lo compró su presentante el veinticinco de septiembre de dos mil ocho, \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* y \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , ya que ellos fueron quienes lotificaron en el área donde viven el ateste y su presentante, conocer a los codemandados \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* y \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* por haber vivido ahí; saber quién se encuentra en posesión del Lote de terreno número \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , es \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , quien está en posesión y es el propietario y tiene su terreno delimitado con bardas de block y malla ciclónica de frente; lo que sabe por ser vecina, pasar por ahí y vivir en ese lugar.*

Por cuanto el segundo ateste \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* en lo que interesa, al mismo interrogatorio manifestó lo siguiente: *conocer a su presentante desde el año dos mil ocho o dos mil nueve porque es su vecino del fraccionamiento, conocer el predio motivo del presente asunto desde que lo compró su presentante el terreno ya que lo empezaron a ver como también en las juntas del fraccionamiento, \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*s \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* y \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , ya que ellos fueron quienes lotificaron, conocer a los codemandados \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* y \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* por haber vivido ahí; saber quién se encuentra en posesión desde que lo conoce del Lote de terreno número \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , es \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , quien lo adquirió por compraventa está en posesión y es el propietario y tiene su terreno delimitado con una barda de block lo que le consta al ateste ya que refiere que lo construyó su presentante; quien adquirió el inmueble comprándolo ya que cuando estaba haciendo el trato él iba pasando con sus niños y se acercó y empezaron a platicar que iban*

*a ser vecinos, pasando por ahí a diario, hicieron amistad y siempre que viene el ateste va a saludarlo.*

Testimonial a la que se le concede valor y eficacia probatoria conforme a lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos; pues dichos atestes fueron claros y uniformes; además que son mayores de edad, les consta lo que han manifestado. Aunado a que en el medio probatorio en análisis se desahogó con todas las formalidades que la Ley en cita establece para tal efecto, aunado al hecho que el ateste declaró uniformemente y su testimonio fue claro y preciso, conocedor directamente de los hechos en virtud de haberlos percibido con sus sentidos, quien apreció la realidad del caso; circunstancia que nos lleva a deliberar que el ateste tiene completa imparcialidad y por ende, crean la firme convicción en quien resuelve de ser verdad los hechos sobre los cuales declaró.

Testimonio que se deduce que es de dos personas que presenciaron de cerca los hechos sobre los cuales expusieron, pues incluso el testigo \*\*\*\* \*\*\*\*\* refirió haberse percatado de que el actor estaba haciendo el trato en el momento en el que iba pasando y hasta platicaron que ya iban a ser vecinos, de donde se advierte que el inmueble identificado como Lote de terreno número \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , de una superficie de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados, lo posee el actor \*\*\*\* \*\*\*\*\* desde el veinticinco de septiembre de dos mil ocho al haber adquirido la propiedad del mismo y que a la fecha se encuentra en posesión del mismo en calidad de propietaria y que dicho inmueble lo ha poseído de forma pacífica, pública, continua y de buena fe, por lo que dicha probanza es apta para acreditar la posesión que detenta el actor del predio y que ésta es apta para prescribir. Robustece lo anterior las siguientes tesis que a continuación se enuncian:



PODER JUDICIAL

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

Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXXI, Junio de 2010

Materia(s): Común

Tesis: I.8o.C. J/24

Página: 808

#### **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".*

Novena Época

Registro: 201551

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tesis Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

IV, Septiembre de 1996

Materia(s): Civil

Tesis: I.8o.C.58 C

Página: 759

#### **TESTIMONIAL. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA PRUEBA.**

*Es de explorado derecho que las declaraciones de quienes atestiguan en un procedimiento judicial deben ser valoradas por el juzgador, teniendo en cuenta tanto los elementos de justificación concretamente especificados en las normas positivas de la legislación aplicable, como todas las demás circunstancias, objetivas y subjetivas que, mediante un proceso lógico y un correcto raciocinio, conduzcan a determinar la mendacidad o veracidad del testigo, pues éste no sólo es un narrador de un hecho, sino ante todo de una experiencia que vio y escuchó y por ende, su declaración debe apreciarse con tal sentido crítico. Por otra parte, la valoración de la prueba testimonial implica siempre dos investigaciones, a saber: la primera relativa a la veracidad del testimonio en la que se investiga la credibilidad subjetiva del testigo; la segunda es sobre la credibilidad objetiva del testimonio, tanto de la fuente de la percepción que el testigo afirma haber recibido, como en relación al contenido y a la forma de la declaración".*

Así pues, analizadas que son en su conjunto las probanzas que se han reseñado en la presente resolución, conforme a la lógica, la experiencia e interpretación jurídica correspondientes, es de advertirse que tales probanzas corroboran las argumentaciones vertidas por el actor en las que sustenta su pretensión, toda vez que prueban de forma





PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE 480/2020  
actor \*\*\*\*\*  
demandados \*\*\*\*\*  
• \*\*\*\*\*  
Vía ORDINARIA CIVIL  
Juicio PRESCRIPCIÓN POSITIVA  
SENTENCIA DEFINITIVA  
PRIMERA SECRETARIA.

los asientos registrales y catastrales que existen a nombre de \*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* y \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , respecto del inmueble  
materia del presente juicio, e inscribirla a su vez, a nombre del actor \*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , por tanto, una vez que cause ejecutoria la presente  
sentencia, se ordena remitir los autos al Notario Público que para tal  
efecto designe la parte actora a fin de que se realice la protocolización  
correspondiente y como consecuencia, los trámites administrativos de  
cancelación e inscripción de la presente sentencia ante dicha  
dependencia, **así como las erogaciones que en su caso se generen**, por  
conducto de la parte actora.

Respecto al pago de gastos y costas que reclama la parte actora,  
en virtud que de autos no se advierte que las partes hayan procedido con  
temeridad o mala fe, en términos de los dispuesto por el artículo 164 del  
Código Procesal Civil en vigor del Estado, **no se hace condena alguna**  
por estos conceptos, debiendo cada parte reportar las que en su caso  
hubiere erogado.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo previsto  
por los artículos 96, 100, 105 y 106 del Código Procesal Civil del Estado  
de Morelos, se:

**RESUELVE:**

**PRIMERO.** Este Juzgado Segundo Familiar de Primera Instancia del  
Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para  
conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta, lo  
anterior en términos de lo expuesto en los considerandos primero y  
segundo de ésta resolución.

**SEGUNDO.** Por las consideraciones señaladas en esta sentencia,  
se declara **procedente** la acción sobre prescripción positiva o usucapión  
que en la vía ordinaria civil ejercitó \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* (quien no acreditó sus defensas y excepciones), a quienes debe condenárseles al cumplimiento de las pretensiones detalladas en esta sentencia.

**CUARTO.** En consecuencia, se declara que \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , se ha convertido en **PROPIETARIO** por **prescripción positiva** del bien inmueble identificado como Lote de terreno número \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , de una superficie de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , con las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \* \* \* \* \*  
\*\*\*\*\* , mismo que está inscrito en el \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , bajo el folio real 543208-1, **serviéndole como título de propiedad la presente resolución**, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar, previo protocolización correspondiente, pago de derechos y tramites de ley ante los organismos competentes.

**QUINTO.** Tomando en consideración lo que dispone el artículo **1243** del Código Civil vigente para el Estado de Morelos, se ordena al \*\*\*\*\* , la cancelación de los asientos registrales y catastrales que existen a nombre de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , respecto del inmueble materia del presente juicio, e inscribirla a su vez, a nombre del actor \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , por tanto, una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, se ordena remitir los autos al Notario Público que para tal efecto designe la parte actora a fin de que se realice la protocolización correspondiente y como consecuencia, los trámites administrativos de cancelación e inscripción de la presente sentencia ante dicha dependencia, **así como las erogaciones que en su caso se generen**, por conducto de la parte actora.

**SEXTO.** No se hace condena en costas en esta instancia, atendiendo a los razonamientos señalados en esta sentencia.



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE 480/2020  
actor \*\*\*\*\*  
demandados \*\*\*\*\*  
• \*\*\*\*\*  
Vía ORDINARIA CIVIL  
Juicio PRESCRIPCIÓN POSITIVA  
SENTENCIA DEFINITIVA  
PRIMERA SECRETARIA.

**SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.**

Así en definitiva lo resolvió y firma la Licenciada **LILLIAN GUTIÉRREZ MORALES** Juez Segundo Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado, quien actúa ante el Licenciado **JOSÉ AUGUSTO GONZÁLEZ ESPARZA**, quien en funciones de Primer Secretario de Acuerdos, da fe.

LGM vte

En el "BOLETÍN JUDICIAL" número \_\_\_\_\_ correspondiente al día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022, se hizo la publicación de ley de la resolución que antecede. **CONSTE.**

El \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022 a las doce horas del día, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior. **CONSTE.**