



**PODER JUDICIAL**

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

Zacatepec de Hidalgo, Morelos a seis de julio de dos mil veintidós.

**VISTOS** para resolver en **definitiva** los autos del expediente número **249/2021-1** del Índice de la Primera Secretaría de este Juzgado, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido por **\*\*\*\*\***, por su propio derecho, contra **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\***; y **\*\*\*\*\***,

**RESULTANDO:**

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

"...1.- De la **C. \*\*\*\*\***, demando **LA PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, dé los derechos de propiedad que le corresponden del inmueble identificado **\*\*\*\*\***, **INSCRITO EN \*\*\*\*\***, bajo el **Folio Electrónico Inmobiliario \*\*\*\*\*** con una superficie total de dicho inmueble de **\*\*\*\*\*** metros cuadrados, cuyas medidas y colindancias son las siguientes: **NORTE: \*\*\*\*\* mts.**, y colinda con **\*\*\*\*\***, **SUR: \*\*\*\*\* mts.**, y colinda con **\*\*\*\*\***, **ORIENTE: \*\*\*\*\* metros** y colinda con **\*\*\*\*\***, **PONIENTE: \*\*\*\*\* mts.**, y colinda con **\*\*\*\*\***, correspondiéndole a la ahora demandada el **\*\*\*\*\*** de la totalidad del inmueble antes descrito.

2.- Del **C. \*\*\*\*\***, demando la cancelación de la inscripción de los derechos de propiedad que le corresponden a la demandada **\*\*\*\*\*** del inmueble identificado **\*\*\*\*\***, y que

es el \*\*\*\*\* de la totalidad del inmueble citado, **INSCRITO EN \*\*\*\*\***, **bajo el Folio Electrónico Inmobiliario \*\*\*\*\***, con una superficie total dicha fracción del inmueble de \*\*\*\*\* metros cuadrados, cuyas medidas y colindancias de dicha fracción del inmueble son las siguientes: **NOROESTE:** \*\*\*\*\* mts., y colinda con \*\*\*\*\*; **SUROESTE:** \*\*\*\*\* mts., y colinda con \*\*\*\*\*; **NORESTE:** \*\*\*\*\* metros y colinda con \*\*\*\*\*; **SURESTE:** \*\*\*\*\* mts., y colinda con \*\*\*\*\*.

3.- Del **C. \*\*\*\*\***, demando la inscripción de la sentencia definitiva ejecutoriada, por la que se me declare propietaria de los derechos de propiedad que le han correspondido a la **C. \*\*\*\*\***, **QUE EQUIVALEN AL \*\*\*\*\*** del inmueble mencionado en la prestación 1 y 2 a favor de la suscrita **C. \*\*\*\*\***.

**2. Radicación del juicio.** Por acuerdo de **ocho de octubre de dos mil veintiuno**, se admitió a trámite la demanda en la **Vía Ordinaria Civil**, la **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** contra **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\***; y **\*\*\*\*\***, para que dentro del plazo legal de **diez días** dieran contestación a la demanda entablada en su contra, requiriéndoles que señalaran domicilio dentro de esta jurisdicción para oír y recibir notificaciones, apercibiéndoles que en caso de no hacerlo, las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se les harían y surtirían efectos a través del Boletín Judicial que edita este Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

**3. Emplazamiento a la demandada.** Mediante cédula de notificación personal de fecha **cuatro de noviembre de dos mil veintiuno**, se emplazó a la demandada **\*\*\*\*\***.

**4.- Emplazamiento al codemandado.** El **tres de noviembre de dos mil veintiuno**, mediante exhorto que fue diligenciado por la Actuaría adscrita al Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito



## PODER JUDICIAL

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

Judicial del Estado de Morelos, se emplazó al codemandado \*\*\*\*\*.

**5.- Se señala fecha para audiencia de Conciliación y Depuración.** Mediante acuerdo de fecha ocho de diciembre de dos mil veintiuno, toda vez que se encontraba fijada la litis, se señaló fecha para la audiencia de conciliación y depuración, misma fecha que fue reprogramada por acuerdo de fecha diecinueve de enero de dos mil veintidós, atendiendo a la circular RJD/JUNTA-ADMON/002-2022, en virtud de la pandemia decretada por la Organización Mundial de la Salud, del COVID-19.

**6.-. Se deja sin efectos audiencia de conciliación y depuración.** En fecha dos de marzo de dos mil veintidós, toda vez que no se encontraba legalmente emplazado el \*\*\*\*\*, se dejó sin efectos la audiencia de conciliación y depuración, ordenándose correr traslado y emplazar al demandado antes referido, en los términos ordenados por auto de ocho de octubre del dos mil veintiuno.

**7.- Emplazamiento al codemandado \*\*\*\*\*.** El **cuatro de marzo de dos mil veintidós**, mediante cédula de notificación personal, se emplazó al codemandado \*\*\*\*\*.

**8.- Declaración de rebeldía de los co demandados y se señala fecha para audiencia de Conciliación y Depuración,** Mediante autos de fechas **ocho de diciembre de dos mil veintiuno y veinticuatro de marzo de dos mil veintidós**, respectivamente, se

declaró la rebeldía en que incurrieron los demandados \*\*\*\*\*, y \*\*\*\*\*, ordenándose que las posteriores notificaciones, aún las de carácter personal se le hagan y surtan sus efectos mediante su publicación en el Boletín Judicial.

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

**10. Admisión de pruebas.** Por auto de **siete de abril de dos mil veintidós**, se admitieron las pruebas ofrecidas por la actora, consistentes en la **Confesional** a cargo de \*\*\*\*\*, las **Documentales** marcadas con el número **1 y 2**, del escrito de ofrecimiento de pruebas, la **Testimonial** a cargo de \*\*\*\*\* **Y \*\*\*\*\***; la **INSPECCIÓN JUDICIAL**, la **PRESUNCIONAL en su doble aspecto LEGAL y HUMANA** y la **Instrumental de Actuaciones**, señalándose fecha para la audiencia de Pruebas y Alegatos.

**11. Diligencia de Inspección Judicial.** En fecha veintiuno de abril de dos mil veintidós, tuvo verificativo la diligencia de inspección judicial ordenada por auto de fecha siete de abril de dos mil veintiuno.

**12. Audiencia de Pruebas y Alegatos.** El **veintinueve de abril de dos mil veintidós**, tuvo



## PODER JUDICIAL

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

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

### CONSIDERANDOS:

---

**I. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, de conformidad con lo dispuesto en los artículos **87 y 105** de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos; **18, 21, 23, 24, 29 y 34** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

En ese tenor y en lo que respecta a la **competencia por razón del grado**, este Juzgado es competente para conocer el presente asunto ya que, se encuentra eminentemente en primera instancia.

Por cuanto a la competencia de **materia** este Órgano Jurisdiccional es competente, al tratarse de pretensiones de naturaleza civil.

De igual manera y tratándose de la **competencia por razón de territorio**, se debe tomar en consideración lo preceptuado por el dispositivo **34** fracción **III** del Código Adjetivo Civil en vigor del Estado de Morelos que dispone:

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

De lo anterior, se advierte que la competencia por territorio tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles, está determinada por el domicilio de la cosa, siendo que el bien inmueble sujeto a litis es el **inmueble identificado \*\*\*\*\***, lugar donde ejerce jurisdicción este Tribunal; por ende, resulta innegable la competencia que le asiste a este Juzgado para conocer y resolver el asunto que nos atiende.

**II. ANÁLISIS DE LA VÍA.-** En segundo plano, se procede al análisis de la vía en la cual el accionante intenta su acción, análisis que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, debido a que 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.



## PODER JUDICIAL

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

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.

Robustece la anterior determinación la siguiente jurisprudencia derivada de la contradicción de tesis 135/2004-PS, Novena Época, con número de Registro Digital, 178665, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXI, Abril de 2005, Materia Común, página 576, que expone:

**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.





## PODER JUDICIAL

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

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

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

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, debido a lo estipulado en los preceptos **349 y 661** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado, que refieren:

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

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

En tales condiciones, la vía analizada es la idónea para este procedimiento, ya que, el artículo **661** de la Ley Adjetiva Civil, establece esta vía para la

tramitación de los juicios de prescripción adquisitiva tal y como ocurre con el presente juicio.

Sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora, pues el estudio de la vía, no significa la procedencia de la acción misma.

**III.- LEGITIMACIÓN.-** Conforme a la sistemática establecida por el artículo **105** de la Ley Adjetiva Civil aplicable, se procede en primer término al estudio de la legitimación procesal de la parte actora para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional, por ser ésta una cuestión de orden público que puede ser analizada aún en sentencia definitiva, la cual es independientemente de la legitimación ad causam o de la acción, que será objeto del estudio en el apartado correspondiente, toda vez que la misma tiene que ver con los requisitos o elementos necesarios para la procedencia de la acción misma.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial de la Novena Época, con número de Registro Digital, 169857, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVII, Abril de 2008, Materia Civil, página 2066, que dice:

**LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN Y SÓLO PUEDE ANALIZARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR AL MOMENTO DE DICTAR SENTENCIA.**

*La legitimación activa en la causa no es un presupuesto procesal sino una condición para obtener sentencia favorable, esto es, se trata de una*



## PODER JUDICIAL

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

condición necesaria para la procedencia de la acción, y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, por lo que el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, de tal manera que la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por ende, es evidente que sólo puede analizarse de oficio por el juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva y no antes.

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN  
MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Al respecto, cabe precisar que el artículo **179** de la Ley Procesal Civil señala.

**“Artículo 179. Partes.** 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.”

Por su parte, el artículo **180** del Ordenamiento Legal, establece:

**“Artículo 180. Capacidad Procesal.** Tienen capacidad para comparecer en juicio entre otras, las personas físicas que conforme a la Ley estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles.”

De igual forma, el artículo **191** de la misma norma, establece que:

**“Artículo 191. Legitimación y sustitución procesal.** Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada.”

En este orden de ideas, tomando en cuenta que de acuerdo con los preceptos legales invocados, puede iniciar un procedimiento quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un

derecho y tenga la capacidad jurídica para comparecer al mismo, o sea esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles; se deduce que \*\*\*\*\*, tiene el interés y la capacidad jurídica para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, toda vez que su pretensión la funda en la existencia de un Contrato Privado de Compraventa celebrado el \*\*\*\*\*, con \*\*\*\*\*, respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\*.

Documental privada a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, al no haber sido objetado por cuanto a su autenticidad; contrario a ello, la demandada \*\*\*\*\*, no compareció a contestar la demanda entablada en su contra; por lo tanto, se tiene por cierta la manifestación del actor, en el sentido de que con fecha \*\*\*\*\*, celebró con \*\*\*\*\*, el Contrato Privado de Compraventa que nos ocupa.

Asimismo, es importante mencionar que el inmueble materia de la presente controversia, se encuentra inscrito en el \*\*\*\*\*, bajo el Folio Real \*\*\*\*\*, como consta en el Certificado de Libertad de Gravamen de \*\*\*\*\*, expedido por \*\*\*\*\*; documental a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **491** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado, al tratarse de un documento público expedido por un funcionario legalmente autorizado para tal efecto y en el ejercicio de sus funciones.

Por lo anterior, es que se infiere la legitimación activa o facultad de la parte actora para hacer valer



## PODER JUDICIAL

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

la acción que pretende; toda vez, que el artículo **1226** del Código Civil en vigor, establece que tiene capacidad para Usucapir, quien tenga un título suficiente para darle el derecho a poseer el inmueble materia de la prescripción; acto jurídico que le da facultad suficiente para hacer valer las acciones que se deduzcan para ejercitar su derecho de propiedad, deduciéndose además la legitimación procesal pasiva de la demandada **\*\*\*\*\***, en términos de lo establecido por el numeral **1242** de la Ley Sustantiva Civil en vigor, que señala que quien intente adquirir un inmueble mediante prescripción debe enderezar su procedimiento contra quien aparezca como dueño registral, en consecuencia, del Certificado de Libertad o Gravamen citado en líneas anteriores, se infiere que **\*\*\*\*\***, aparece en los archivos **\*\*\*\*\***, como copropietaria del inmueble materia de juicio.

Siendo aplicable lo sustentado por la siguiente tesis jurisprudencial de la novena época, con número de registro 192533 emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito con el número de tesis I.7o.C.28 C, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XI, Enero de 2000, Materias Civil, Página: 1033, que a la letra dice:

**“PRESCRIPCIÓN POSITIVA, LEGITIMACIÓN PASIVA EN EL JUICIO DE.** El contenido del artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, es claro al señalar los requisitos que se deben reunir para ejercitar la acción de prescripción adquisitiva, entre otros, que la acción se intente en contra de quien aparece como propietario del inmueble, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. En tales condiciones, sólo a éste debe demandarse en el juicio relativo, pues no se está en la hipótesis de

*demandar también a quien o quienes figuren como anteriores propietarios. Por ende, no puede existir litisconsorcio pasivo con respecto de aquellos que resultan ser causantes del último propietario del inmueble a cuyo nombre aparece inscrito en dicho Registro Público.*  
SÉPTIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO."

De igual forma, la Legitimación pasiva de los Codemandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, quedó debidamente determinada; puesto que, como ya se dijo, hay legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada; es decir la Legitimación pasiva subyace en el fondo cuando existiendo la Legitimación activa en el proceso de una acción, se ejercita en contra de la persona que deba cumplirla, lo que acontece en el caso que nos ocupa puesto que el \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, son los que en caso de resultar procedente la acción de prescripción, deberán cumplir con las prestaciones reclamadas por el actor en los números **2, y 3**, del escrito inicial de demanda y en esas condiciones se convierten en las personas frente a las cuales se debe de ejercitar también la acción de Prescripción.

Sin menoscabo del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por el actor, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia de la acción misma.

**IV.- ANÁLISIS DE LAS EXCEPCIONES.** Antes del estudio de la acción que ejerce la parte actora, es menester analizar previamente las excepciones



## PODER JUDICIAL

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

opuestas por el demandado \*\*\*\*\* , consistentes en:

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

La falta de acción, no constituye propiamente una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, ya sea para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que la parte actora carece de acción, no entra en esa división. La falta de acción no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercido, cuyo efecto jurídico, solamente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.

**"2.- LA FALTA DE LEGITIMACIÓN A LA CAUSA 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 acción de la cual emane responsabilidad alguna, pues como ha sido reiteradamente señalado nuestro objeto es dar publicidad a actos jurídicos formalizados o decretados por entes externos a este Organismo."*

Esta excepción resulta improcedente atendiendo a que la Legitimación pasiva del Codemandado \*\*\*\*\* , se encuentra acreditada, toda vez que el artículo **661** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, establece que "...no podrá ejercitarse ninguna pretensión contradictoria de dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que

previamente o a la vez se entable nulidad o cancelación de inscripción en que conste dicho dominio o derecho...." ; por lo tanto, le surge legitimación pasiva para intervenir en el presente juicio.

**"3.- LA DE CONTESTACIÓN:** derivada de la forma, términos, contenido y argumentos de hecho y de derecho citados en la presente contestación de demanda en beneficio y conforme a los intereses \*\*\*\*\*."

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

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

- 1.- Escritura original y copia certificada o resolución judicial con oficio instructor del Juez;
- 2.- Certificado de libertad o de gravamen.
- 3.- Declaración y pago de ISABI
- 4.- Plano Catastral vigente, y
- 5.- Recibo de pago de derechos"

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

**V. MARCO JURÍDICO APLICABLE.-** Al respecto tenemos que la parte actora \*\*\*\*\* , ejercita contra la demandada \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , la acción de





## 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 respecto de los derechos de propiedad de una \*\*\*\*\* , inscrito en el \*\*\*\*\* , bajo el Folio Real \*\*\*\*\* .

Para tal efecto, es necesario citar el contenido de los siguientes artículos de la Ley Sustantiva de la Materia, que disponen:

**"Artículo 965.- NOCIÓN DE POSESIÓN.**

*Posesión de una cosa es un poderío de hecho en virtud del cual una persona la retiene y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia. La posesión surge como consecuencia de la constitución de un derecho o sin derecho alguno; en el primer caso se es poseedor de derecho, en el segundo, de hecho."*

**"Artículo 966.- POSESIÓN ORIGINARIA DERIVADA.**

*Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada. El propietario al igual que el poseedor conserva el derecho de pretensión posesoria contra actos de terceros. Los poseedores a que se refiere el párrafo anterior, se regirán por las disposiciones que norman los actos jurídicos, en virtud de los cuales son poseedores, en todo lo relativo a frutos, pagos de gastos y responsabilidad por pérdida o menoscabo de la cosa poseída. Los poseedores originarios podrán adquirir los bienes o derechos por prescripción positiva."*

**"Artículo 972.- PRESUNCIÓN DE PROPIEDAD POR POSESIÓN ORIGINARIA.**

*La posesión originaria establece la presunción de propiedad a favor de quien la tiene para todos los efectos legales. No se establece la misma presunción en favor de quien posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto del dominio; pero si es poseedor de buena fe, se tiene*

la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído. Toda posesión se presume originaria, salvo prueba en contrario que rinda el opositor.”.

**“Artículo 980.- POSESIÓN DE BUENA MALA FE.** Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Se entiende por título la causa generadora de la posesión.”.

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

**“Artículo 982.- DERECHOS DEL POSEEDOR ORIGINARIO DE BUENA FE.** El poseedor de buena fe que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio, tiene los derechos siguientes:

I.- El de hacer suyos los frutos percibidos, mientras su buena fe no es interrumpida;  
II.- El que se le abonen todos los gastos necesarios, lo mismo que los útiles, teniendo derecho a retener la cosa poseída hasta que se haga el pago;  
III.- El de retirar las mejoras voluntarias si no se causa daño en la cosa mejorada o reparando el que se cause al retirarlas; y  
IV.- El de que se le abonen los gastos hechos por él para la producción de los frutos naturales e industriales que no hace suyos por estar pendientes al tiempo de interrumpirse la posesión, teniendo derecho al interés legal o convencional sobre el importe de esos gastos desde el día en que los haya hecho. El poseedor de buena fe no responde del deterioro o pérdida de la cosa poseída, aunque haya ocurrido por hecho propio, pero sí responde de la utilidad que el mismo haya obtenido de la pérdida o deterioro.”.

**“Artículo 991.- MEJORAS NATURALES O TEMPORALES EN LA POSESIÓN.** Las mejoras



## PODER JUDICIAL

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

provenientes de la naturaleza o del tiempo ceden siempre en beneficio del que haya vencido en la posesión. “.

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

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

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

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

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

**“Artículo 997.- PERMANENCIA DE LA POSESIÓN ADQUIRIDA.** Se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió a menos

que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión.”.

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

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

**“Artículo 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. “.

**“Artículo 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. “.

**“Artículo 1238.- PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES.** Los bienes inmuebles y los derechos reales



## PODER JUDICIAL

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

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..."

De los preceptos legales mencionados se desprende que la posesión es un poderío de hecho que se ejerce sobre una cosa por el cual se retiene y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia; esa posesión puede ser originaria o derivada; el que posee la cosa a título de propietario tiene una posesión originaria; y el que posee a título de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, el depositario, entre otros, es poseedor derivado.

Ahora bien, de conformidad con el numeral **1224** de la Ley Sustantiva Civil de la Materia, solo los poseedores originarios podrán adquirir los bienes o derechos por prescripción positiva; en este sentido tenemos que el ordinal **975** del citado cuerpo

legislativo manifiesta que la posesión originaria se presume, salvo prueba en contrario que rinda el opositor, el poseedor actual que pruebe haber poseído en tiempo anterior, tiene a su favor la presunción de haber poseído en el intermedio.

**VI.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.** Con base en lo anterior, se desprende que para la procedencia de la acción de **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** o **USUCAPIÓN**, que consiste en la adquisición de bienes o derechos mediante la posesión, se requiere que dicha posesión reúna los siguientes requisitos:

- a) En concepto de dueño o de titular de un derecho real.**
- b) Ejercida en forma:**
  - 1. Pacífica;**
  - 2. Pública;**
  - 3. Cierta;**
  - 4. Continua;**
  - 5. De Buena Fe;**
  - 6. Por el tiempo que fije la ley.**

Por lo cual, se procede en primer término, al estudio del requisito consistente en que la **posesión del bien a usucapir sea en concepto de dueño o titular de un derecho real**; al respecto, es de precisarse que este requisito se refiere al título por virtud del cual el promovente entró en posesión de la cosa o bien a usucapir, título que debe ser suficiente para darle derecho de poseer, entendiéndose por éste la causa generadora de la posesión, es decir, la causa por la cual se entró en posesión del bien.



## PODER JUDICIAL

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

Así en el caso en estudio, como antecedente la parte actora \*\*\*\*\*, refiere ser legítima propietaria del \*\*\*\*\* del inmueble identificado como \*\*\*\*\*, por la enajenación (contrato de donación pura y gratuita), que realizaron a su favor los señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, mediante escritura pública número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\*, ante la fe del Notario Público Número \*\*\*\*\*, en ejercicio en la \*\*\*\*\* Demarcación Notarial del Estado, para lo cual anexa copia simple de dicha escritura pública.

Documental privada a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, al no haber sido objetado por falsedad; por lo tanto, se considera auténtico. Ello sin prejuzgar sobre la procedencia de la acción.

Asimismo, y en lo que aquí interesa, la parte actora refiere que el \*\*\*\*\* restante del inmueble que le correspondía a la ahora demandada \*\*\*\*\*, esta última se lo vendió mediante contrato privado de compraventa celebrado el \*\*\*\*\*, contrato de compraventa que en el apartado de declaraciones señala:

### “...DECLARACIONES

**PRIMERA:** Declara la **C.** \*\*\*\*\* , ser la legítima propietaria del \*\*\*\*\* del inmueble identificado \*\*\*\*\* .

**SEGUNDA:** Declara la **C.** \*\*\*\*\* , que el inmueble de su propiedad lo tiene registrado en \*\*\*\*\* , e \*\*\*\*\* .

---

**TERCERA:** Declara la **C. \*\*\*\*\***, que sus derechos de propiedad, equivale al \*\*\*\*\* del inmueble descrito con anterioridad, tiene a una superficie total de \*\*\*\*\* metros cuadrados y que equivale a la \*\*\*\*\* de la totalidad del inmueble del cual la declarante es copropietaria.

Asimismo, referente a las clausulas, en la primera establece:

**“...CLÁUSULAS**

**PRIMERA:** *Manifiesta la C. \*\*\*\*\* que es su voluntad **que sus derechos de propiedad, equivale al \*\*\*\*\* del inmueble descrito con anterioridad**, del inmueble de su propiedad del cual se ha venido refiriendo en las declaraciones contenidas en el presente instrumento, que con esta fecha los vende a favor de la C. \*\*\*\*\*.*

Documental privada a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, al no haber sido objetado por falsedad; por lo tanto, se considera auténtico, sin embargo, ello no significa la procedencia de la acción, por lo siguiente:

El concepto de propietario constituye el eje rector bajo el cual se analiza la procedencia o improcedencia de la acción adquisitiva por prescripción, pues únicamente la posesión originaria es apta para usucapir; por tanto, para la actualización de ese supuesto es indispensable que el poseedor del bien cuente con el derecho de disposición (ius abutendi), el derecho de apropiarse de los frutos del bien (ius fruendi) y el derecho de usar el bien (ius utendi); es decir, que el propietario de la cosa se conduzca como el dueño y cuente con todos los derechos inherentes a ella. De ahí que si la posesión





## PODER JUDICIAL

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

ejercida por una persona es originaria, a título de dueño y por el tiempo suficiente, de forma continua, pública y pacífica, es procedente la prescripción adquisitiva de mala fe del bien a su favor. En ese sentido, sólo debe acreditar la causa generadora de la posesión y que ésta sea apta para prescribir, por lo que necesariamente debe aportar una prueba objetiva con la cual revele el origen de ésta. Sin embargo, en caso de que dicha prueba consista en un contrato de compraventa, los vicios contenidos en dicho documento resultan trascendentes si se ejerce la prescripción adquisitiva de buena fe; contrario a la prescripción adquisitiva por mala fe, esto, ya que al exigir la ley un lapso mayor para su procedencia, implica un desinterés prolongado y continuo del legítimo propietario para recuperar el bien. Por lo cual, la diferencia entre este tipo de prescripción adquisitiva (de mala fe) y la ejercida de buena fe **radica en el grado de perfección del justo título**, toda vez que, en el segundo supuesto, al establecerse un lapso menor para su procedencia forzosamente requiere que la causa generadora sea lo más perfecta posible. En este contexto, en el caso que nos ocupa, se advierte que el Contrato de Compraventa exhibido por la actora, se celebró respecto del \*\*\*\*\* del inmueble identificado como \*\*\*\*\* , en fecha \*\*\*\*\*; sin embargo, del escrito inicial de demanda a foja dos en el apartado de hechos, el señalado con el número 3, refiere la parte actora que el \*\*\*\*\* restante del inmueble que le correspondía a la demandada \*\*\*\*\* , se lo vendió mediante contrato privado de compraventa de fecha \*\*\*\*\*, y que desde esa

fecha le entregó la posesión real y material del inmueble; en consecuencia, existe duda e incertidumbre en relación al contrato privado de compraventa el cual refiere como su **causa generadora de la posesión** que viene detentando sobre el inmueble materia de la presente acción en calidad de dueño; documental que como ya se dijo en líneas anteriores, si bien no fue objetada ni impugnada por la parte demandada, y por ende tiene valor probatorio de indicio, en términos de lo previsto por los artículos **391, 444 y 490** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos; por sí sola **no crea convicción** en la Juzgadora respecto de la causa generadora de la posesión del accionante, pues si bien se trata de **un contrato de compraventa, esto es, un acto traslativo de dominio**, la calidad de dueño respecto del inmueble tiene que cimentarse en la **autenticidad del propio título** y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, por lo que es menester que ésta probanza se adminicule y robustezca con 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 recaerá en la parte actora.

Asimismo, es menester mencionar que la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la diversa jurisprudencia 1a./J. 9/2008, determinó que **el contrato privado de compraventa que se exhibe en un juicio de prescripción positiva para acreditar el justo título o la causa generadora de la posesión debe ser de fecha cierta**, siendo uno de los requisitos para la prescripción que el bien inmueble se posea en concepto de



## PODER JUDICIAL

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

propietario y con justo título, dicho concepto entraña **actos positivos** realizados por quien pretende usucapir un bien inmueble y por esa razón constituyen hechos sobre los cuales se funda su pretensión. En tal virtud, resulta claro que **no basta con revelar únicamente el origen de la posesión para tener por satisfecho el requisito de poseer en concepto de propietario o de dueño, sino que es menester que se demuestre la causa que originó esa clase de posesión.**

Por lo que ese Alto Tribunal ha sustentado en reiteradas ocasiones que **la fecha cierta de un documento privado es aquella que se tiene cuando se dan las hipótesis jurídicas siguientes:** I. A partir del día en que el documento se incorpore o se inscriba en un Registro Público de la Propiedad; II. Desde la fecha en que el documento se presente ante un funcionario público por razón de su oficio y, finalmente; III. A partir de la muerte de cualquiera de los firmantes. Por tanto, **si no se dan estos supuestos, al documento privado no se le puede otorgar valor probatorio con relación a terceros, pues tales acontecimientos tienen como finalidad otorgar eficacia probatoria a la fecha que consta en el mismo y con ello certeza jurídica,** y así evitar actos fraudulentos o dolosos como serían que las partes que intervienen en un acto jurídico consignado en el instrumento señalado asentaran en éste una fecha falsa, esto es, anterior o posterior a la verdadera.

Lo anterior es así, pues el contenido del documento privado es elaborado por las partes que intervienen y, por lo mismo, no puede igualmente dar

fe ni crear la convicción de la eficacia de la fecha que consta en el mismo y, por tanto, al acaecer cualquiera de las eventualidades señaladas, surge la presunción clara de que al menos existió en esos momentos, con lo cual ese instrumento se envuelve de un principio de prueba que necesariamente orienta esa conclusión.

Sin embargo, los tres supuestos con el que se concretaba la fecha cierta de los contratos privados celebrados por las partes, han sido interrumpidos por la jurisprudencia 1a./J. 82/2014 de la Décima Época, emitida por la Primera Sala, visible en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I, página 200, que a la letra dice:

**“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****



## PODER JUDICIAL

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

**juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título".** En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de 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 fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe;** además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe,

**tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.”**

Jurisprudencia que al ser emitida por la Primera Sala, es de aplicación obligatoria para los Plenos de Circuito, los tribunales colegiados y unitarios de circuito, los juzgados de distrito, tribunales militares y **judiciales del orden común de los Estados** y del Distrito Federal, y tribunales administrativos y del trabajo, locales o federales; por lo que esta Juzgadora no puede ser omisa. Lo anterior en términos del artículo 217 de la Ley de Amparo, que establece:

**“Artículo 217.** La jurisprudencia que establezca la Suprema Corte de Justicia de la Nación, funcionando en pleno o en salas, es obligatoria para éstas tratándose de la que decreta el pleno, y además para los Plenos de Circuito, los tribunales colegiados y unitarios de circuito, los juzgados de distrito, tribunales militares y judiciales del orden común de los Estados y del Distrito Federal, y tribunales administrativos y del trabajo, locales o federales.

La jurisprudencia que establezcan los Plenos de Circuito es obligatoria para los tribunales colegiados y unitarios de circuito, los juzgados de distrito, tribunales militares y judiciales del orden común de las entidades federativas y tribunales administrativos y del trabajo, locales o federales que se ubiquen dentro del circuito correspondiente.

La jurisprudencia que establezcan los tribunales colegiados de circuito es obligatoria para los órganos mencionados en el párrafo anterior, con excepción de los Plenos de Circuito y de los demás tribunales colegiados de circuito.

La jurisprudencia en ningún caso tendrá efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.”



## PODER JUDICIAL

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

De lo anterior se concluye que; para probar el justo título el promovente tendrá que aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar:

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

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

**3) La fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe.**

En este sentido, por cuanto al acervo probatorio de la parte actora, es menester referir que el accionante ofreció la **CONFESIONAL** a cargo de \*\*\*\*\*., quien fictamente confesó:

“Que es cierto como lo es...

1.-Que conoce a \*\*\*\*\*;

2.-Que \*\*\*\*\* ha venido temiendo la posesión del \*\*\*\*\* de los derechos de propiedad que a usted correspondían del inmueble identificado como \*\*\*\*\*;

3.-que el inmueble identificado como \*\*\*\*\* se encuentra inscrito en

\*\*\*\*\* , antes \*\*\*\*\* , a nombre de usted y de su articulante;

4. Que las medidas y colindancias del inmueble identificado \*\*\*\*\* , del cual su articulante ha venido teniendo la posesión, son las siguientes:

Norte: \*\*\*\*\* mts., y colinda con \*\*\*\*\* ,

Sur: \*\*\*\*\* mts. y colinda con \*\*\*\*\* ,

Oriente: \*\*\*\*\* metros y colinda con \*\*\*\*\* ,

Poniente: \*\*\*\*\* mts., y colinda con \*\*\*\*\* .

5.- que la superficie total del cual su articulante ha venido teniendo la posesión del inmueble que usted le vendió, inmueble identificado como \*\*\*\*\* , de, cual su articulante ha venido teniendo la posesión, es el \*\*\*\*\* de la superficie total del inmueble de \*\*\*\*\* metros cuadrados.

6.- que la fecha en que su articulante tomó posesión del \*\*\*\*\* de los derechos de propiedad que a usted le correspondían del inmueble identificado como \*\*\*\*\* , fue el día \*\*\*\*\* .

7.- que la posesión que su articulante ha tenido desde el \*\*\*\*\* , del \*\*\*\*\* de los derechos de propiedad que a usted le correspondían del inmueble identificado como \*\*\*\*\* , es porque usted se lo vendió.

8.- que la posesión que su articulante ha venido teniendo del \*\*\*\*\* de los derechos de propiedad que a usted le correspondían del inmueble identificado \*\*\*\*\* , la ha adquirido y disfrutado en concepto de dueña.

9.- que la posesión que su articulante ha venido teniendo del \*\*\*\*\* de los derechos de propiedad que a usted le correspondían del inmueble identificado \*\*\*\*\* , ha sido de manera pública;

10.- la posesión que su articulante ha venido teniendo \*\*\*\*\* de los derechos de





## PODER JUDICIAL

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

propiedad que a usted le correspondían del inmueble identificado **\*\*\*\*\***, ha sido cierta.

11.- que la posesión que su articulante ha venido teniendo del **\*\*\*\*\*** de los derechos de propiedad que a usted le correspondían del inmueble identificado **\*\*\*\*\***, ha sido pacífica.

12.- que la posesión que su articulante ha venido teniendo del **\*\*\*\*\*** de los derechos de propiedad que a usted le correspondían del inmueble identificado **\*\*\*\*\***, ha sido de buena fe.

13.- que la posesión que su articulante ha venido teniendo del **\*\*\*\*\*** de los derechos de propiedad que a usted le correspondían del inmueble identificado **\*\*\*\*\***, ha sido continua.

14.- que la posesión que su articulante ha venido teniendo del **\*\*\*\*\*** de los derechos de propiedad que a usted le correspondían del inmueble identificado **\*\*\*\*\***, ha sido ininterrumpida.

17.-que a su articulante se le respeta como dueña del **\*\*\*\*\*** de los derechos de propiedad que a usted le correspondían del inmueble identificado **\*\*\*\*\***.

18.- Que su articulante pagó a usted, la cantidad de **\*\*\*\*\*** por el **\*\*\*\*\*** de los derechos de propiedad que a usted le correspondían del inmueble identificado **\*\*\*\*\***,"

Prueba que a criterio de esta Juzgadora, no se robustece la causa generadora de la posesión, toda vez que a la pregunta marcada con el número seis referente a la fecha en que la actora tomo posesión del **\*\*\*\*\*** de los derechos de propiedad que le correspondían a la absolvente por cuanto al citado inmueble que se pretende usucapir, la absolvente de manera ficta confesó que fue el día **\*\*\*\*\***; esto no es acorde a la fecha especificada en el original del

contrato privado de compraventa celebrado entre la parte actora \*\*\*\*\* y la parte demandada \*\*\*\*\* , (mismo que corre agregado a foja diez del presente expediente), en el cual se desprende que dicho contrato privado fue celebrado en \*\*\*\*\* , siendo el día \*\*\*\*\*; no así el \*\*\*\*\*, fecha en la cual fue celebrado el contrato privado de compraventa que aduce la parte actora como la causa generadora de su posesión; en consecuencia, no se acreditó que dicho título **es de fecha cierta**, para lo 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 que de ninguna posición se deriva que la confesa haya hecho hincapié en que conoce la ubicación del inmueble o que sepa la dirección exacta de la propiedad a usucapir, por ende no existen circunstancias de modo, lugar y tiempo de que hayan celebrado dicho acto traslativo de dominio, por lo que en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil, no ha lugar a concederle valor probatorio, lo anterior considerando el criterio federal antes citado, ya que con dicho medio de prueba la parte actora no evidencia que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título **tuvo lugar**; por lo tanto dicha prueba en general no robustece la causa generadora de la posesión mencionada por el actor en su escrito inicial de demanda.

Del mismo modo, por cuanto a la prueba **testimonial** ofrecida por el actor a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; quienes al contestar el interrogatorio que



## PODER JUDICIAL

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

les fue formulado en la diligencia del veintinueve de abril de dos mil veintidós, el primero manifestó:

"Que sabe y le consta...

1.- SI CONOCE A SU PRESENTANTE

R= Si,

2. DESDE CUANDO Y PORQUÉ LA CONOCE.

R= Desde hace más o menos \*\*\*\*\* años, le he prestado mis servicios de albañil y jardinería,

3.-SI SU PRESENTANTE HA VENIDO TENIENDO LA POSESIÓN \*\*\*\*\* DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD QUE LE CORRESPONDÍAN A LA C. \*\*\*\*\* , DEL INMUEBLE IDENTIFICADO \*\*\*\*\*.

R= si, esto lo sé porque estuve presente cuando se lo vendieron.

4.- SI SABE, A NOMBRE DE QUIEN SE ENCUENTRA INSCRITO EN \*\*\*\*\* , ANTES \*\*\*\*\* EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO \*\*\*\*\* .

R= De \*\*\*\*\* y la señora \*\*\*\*\*.

5.- SI SABE, PORQUE SU PRESENTANTE HA VENIDO TENIENDO LA POSESIÓN DEL \*\*\*\*\* DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD QUE LE CORRESPONDÍAN A LA C. \*\*\*\*\* , DEL INMUEBLE IDENTIFICADO \*\*\*\*\*.

R= Porque se lo vendió.

6.- SI SABE, SI EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO \*\*\*\*\* , SE ENCUENTRA INSCRITO EN \*\*\*\*\* ANTES \*\*\*\*\*.

R= Si, yo vi los papales.

7.- QUE DIGA, SI LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS SON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL INMUEBLE, DEL CUAL SU

REPRESENTANTE HA VENDIDO TENIENDO LA POSESIÓN, IDENTIFICADO COMO \*\*\*\*\*

**NORTE:** \*\*\*\*\* MTS., Y COLINDA CON \*\*\*\*\*.

**SUR:** \*\*\*\*\* MTS., Y COLINDA CON \*\*\*\*\*

**ORIENTE:** \*\*\*\*\* METROS Y COLINDA CON \*\*\*\*\*

**PONIENTE:** \*\*\*\*\* MTS., Y COLINDA CON \*\*\*\*\*.

R= Si, esto lo sé porque estuve presente cuando le vendió a la señora y por eso sé que esas son sus medidas.

8.-QUE DIGA LA SUPERFICIE TOTAL DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO \*\*\*\*\*.

R= \*\*\*\*\* , es la medida total y esto lo sé porque vive el contrato y ahí estaban las Medidas.

9.-QUE DIGA LA FECHA EN LA CUAL SU PRESENTANTE TOMO POSESIÓN DEL \*\*\*\*\* DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD QUE LE CORRESPONDÍAN A LA C. \*\*\*\*\* , DEL INMUEBLE IDENTIFICADO \*\*\*\*\*

R= \*\*\*\*\* , esto lo se porque estuve presente.

10.- QUE DIGA, SI LA POSESIÓN QUE SU PRESENTANTE HA VENIDO TENIENDO DEL \*\*\*\*\* DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD QUE LE CORRESPONDÍAN A LA C. \*\*\*\*\* , DEL INMUEBLE IDENTIFICADO \*\*\*\*\* , LA HA ADQUIRIDO Y DISFRUTADO EN CONCEPTO DE DUEÑA

R= Si, esto porque nadie la ha molestado ha estado ahí en la casa.

11.- QUE DIGA, SI LA POSESIÓN QUE SU PRESENTANTE HA VENIDO TENIENDO DEL \*\*\*\*\* DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD QUE LE CORRESPONDÍAN A LA C. \*\*\*\*\* , DEL INMUEBLE IDENTIFICADO \*\*\*\*\* , HA SIDO DE MANERA PUBLICA.



## PODER JUDICIAL

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

R= Si, nadie la perturbado, ni molestado para nada

12.-QUE DIGA, SI LA POSESIÓN QUE SU PRESENTANTE HA VENIDO

TENIENDO DEL \*\*\*\*\* DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD QUE LE CORRESPONDÍAN A LA C. \*\*\*\*\* , DEL INMUEBLE IDENTIFICADO \*\*\*\*\* , HA SIDO CIERTA

R= Si.

13.- QUE DIGA, SI LA POSESIÓN QUE SU PRESENTANTE HA VENIDO TENIENDO DEL \*\*\*\*\* DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD QUE LE CORRESPONDÍAN A LA C. \*\*\*\*\* , DEL INMUEBLE IDENTIFICADO \*\*\*\*\* , HA SIDO PACIFICA.

R= Si.

14.- QUE DIGA, SI LA POSESIÓN QUE SU PRESENTANTE HA VENIDO TENIENDO DEL \*\*\*\*\* DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD QUE LE CORRESPONDÍAN A LA C. \*\*\*\*\* , DEL INMUEBLE IDENTIFICADO \*\*\*\*\* , HA SIDO DE BUENA FE.

R= Si, de buena le porque todo fue legalmente, ya que lo compro el terreno.

15.- QUE DIGA, SI LA POSESIÓN QUE SU PRESENTANTE HA VENIDO TENIENDO DEL \*\*\*\*\* DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD QUE LE CORRESPONDÍAN A LA C. \*\*\*\*\* , DEL INMUEBLE IDENTIFICADO \*\*\*\*\* , HA SIDO CONTINUA.

R= Si, porque yo he ido a trabajar a ahí y siempre ha estado la señora.

16. QUE DIGA, SI LA POSESIÓN QUE SU PRESENTANTE HA VENIDO TENIENDO DEL \*\*\*\*\* DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD QUE LE CORRESPONDÍAN A LA C. \*\*\*\*\* , DEL INMUEBLE IDENTIFICADO \*\*\*\*\* , HA SIDO ININTERRUMPIDA.

R= Si, nadie la ha molestado para nada.

17.- QUE DIGA, SI LA POSESIÓN QUE SU PRESENTANTE DESDE QUE TOMO POSESIÓN DEL \*\*\*\*\* DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD QUE LE CORRESPONDÍAN A LA C. \*\*\*\*\* , DEL INMUEBLE IDENTIFICADO \*\*\*\*\* , HA SIDO MOLESTADA POR NADIE

R= No, nadie la ha molestado.

18.- QUE DIGA, SI LA POSESIÓN QUE SU PRESENTANTE DESDE QUE TOMO POSESIÓN DEL \*\*\*\*\* DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD QUE LE CORRESPONDÍAN A LA C. \*\*\*\*\* , DEL INMUEBLE IDENTIFICADO \*\*\*\*\* , JAMÁS HA SIDO PERTURBADA EN DICHA POSESIÓN.

R= No.

19.-QUE DIGA, SI A SU PRESENTANTE SE LE RESPETA COMO DUEÑA LA C. \*\*\*\*\* , DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO IDENTIFICADO COMO \*\*\*\*\* .

R= Si.

20. SI SABE CUANTO DINERO PAGÓ SU PRESENTANTE POR EL CRETA INMUEBLE QUE COMPRÓ A LA C. \*\*\*\*\* .

R= \*\*\*\*\* , esto lo sé cómo he prestado mi servicios como albañil y jardinería, estuve presente el día en que entrego el dinero.

### **El segundo de los atestes refirió:**

1.- SI CONOCE A SU PRESENTANTE

R= Si, a la señora \*\*\*\*\*.

2. DESDE CUANDO Y PORQUÉ LA CONOCE.

R= Desde hace como \*\*\*\*\* , yo le presento mis servicios de albañil y jardinero a la señora \*\*\*\*\* .

3.-SI SU PRESENTANTE HA VENIDO TENIENDO LA POSESIÓN \*\*\*\*\* DE LOS



## PODER JUDICIAL

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

DERECHOS DE PROPIEDAD QUE LE CORRESPONDÍAN A LA C. \*\*\*\*\* , DEL INMUEBLE IDENTIFICADO \*\*\*\*\* .

R= Si, ha tenido la posesión por que la señora \*\*\*\*\* se lo vendió.

4.- SI SABE, A NOMBRE DE QUIEN SE ENCUENTRA INSCRITO EN \*\*\*\*\* , ANTES \*\*\*\*\* EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO \*\*\*\*\* .

R= A la señor \*\*\*\*\* , a la señora \*\*\*\*\* .

5.- SI SABE, PORQUE SU PRESENTANTE HA VENIDO TENIENDO LA POSESIÓN DEL \*\*\*\*\* DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD QUE LE CORRESPONDÍAN A LA C. \*\*\*\*\* , DEL INMUEBLE IDENTIFICADO \*\*\*\*\* .

R= Porque la señora \*\*\*\*\* le vendió a \*\*\*\*\* la \*\*\*\*\* del terreno.

6.- SI SABE, SI EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO \*\*\*\*\* , SE ENCUENTRA INSCRITO EN \*\*\*\*\* ANTES \*\*\*\*\* .

R= Si, se encuentra inscrito.

7.- QUE DIGA, SI LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS SON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL INMUEBLE , DEL CUAL SU REPRESENTANTE HA VENDIDO TENIENDO LA POSESIÓN , IDENTIFICADO COMO \*\*\*\*\*

**NORTE:** \*\*\*\*\* MTS., Y COLINDA CON \*\*\*\*\* .

**SUR:** \*\*\*\*\* MTS., Y COLINDA CON \*\*\*\*\*

**ORIENTE:** \*\*\*\*\* METROS Y COLINDA CON \*\*\*\*\*

**PONIENTE:** \*\*\*\*\* MTS., Y COLINDA CON \*\*\*\*\* .

R= Si, esas son las colindancias del terreno, esto lo sé porque yo estuve ahí presente cuando se midieron el terreno.

8.-QUE DIGA LA SUPERFICIE TOTAL DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO \*\*\*\*\*.

R= son \*\*\*\*\* cuadrados, es lo que mide todo el terreno en su totalidad.

9.-QUE DIGA LA FECHA EN LA CUAL SU PRESENTANTE TOMO POSESIÓN DEL \*\*\*\*\* DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD QUE LE CORRESPONDÍAN A LA C. \*\*\*\*\* , DEL INMUEBLE IDENTIFICADO \*\*\*\*\*.

R= El \*\*\*\*\* , fue cuando entrego la posesión del inmueble a la señora \*\*\*\*\*.

10.- QUE DIGA, SI LA POSESIÓN QUE SU PRESENTANTE HA VENIDO TENIENDO DEL \*\*\*\*\* DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD QUE LE CORRESPONDÍAN A LA C. \*\*\*\*\* , DEL INMUEBLE IDENTIFICADO \*\*\*\*\* , LA HA ADQUIRIDO Y DISFRUTADO EN CONCEPTO DE DUEÑA

R= SI.

11.- QUE DIGA, SI LA POSESIÓN QUE SU PRESENTANTE HA VENIDO TENIENDO DEL \*\*\*\*\* DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD QUE LE CORRESPONDÍAN A LA C. \*\*\*\*\* , DEL INMUEBLE IDENTIFICADO \*\*\*\*\* , HA SIDO DE MANERA PUBLICA.

R= Si, de manera pública porque nos dimos cuenta que tenía el papel.

12.-QUE DIGA, SI LA POSESIÓN QUE SU PRESENTANTE HA VENIDO TENIENDO DEL \*\*\*\*\* DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD QUE LE CORRESPONDÍAN A LA C. \*\*\*\*\* , DEL INMUEBLE IDENTIFICADO \*\*\*\*\* , HA SIDO CIERTA

R= Si.

13.- QUE DIGA, SI LA POSESIÓN QUE SU PRESENTANTE HA VENIDO TENIENDO DEL \*\*\*\*\* DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD QUE LE CORRESPONDÍAN A LA C. \*\*\*\*\* , DEL INMUEBLE IDENTIFICADO \*\*\*\*\* , HA SIDO PACIFICA.





## PODER JUDICIAL

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

R= Si. Porque ha tenido tranquilidad la señora.

14.- QUE DIGA, SI LA POSESIÓN QUE SU PRESENTANTE HA VENIDO TENIENDO DEL \*\*\*\*\* DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD QUE LE CORRESPONDÍAN A LA C. \*\*\*\*\* DEL INMUEBLE IDENTIFICADO \*\*\*\*\* , HA SIDO DE BUENA FE.

R= Si.

15.- QUE DIGA, SI LA POSESIÓN QUE SU PRESENTANTE HA VENIDO TENIENDO DEL \*\*\*\*\* DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD QUE LE CORRESPONDÍAN A LA C. \*\*\*\*\* DEL INMUEBLE IDENTIFICADO \*\*\*\*\* , HA SIDO CONTINUA.

R= si, porque siempre ha estado ahí viviendo

16. QUE DIGA, SI LA POSESIÓN QUE SU PRESENTANTE HA VENIDO TENIENDO DEL \*\*\*\*\* DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD QUE LE CORRESPONDÍAN A LA C. \*\*\*\*\* DEL INMUEBLE IDENTIFICADO \*\*\*\*\* , HA SIDO ININTERRUMPIDA.

R= Si, no ha sido ininterrumpida

17.- QUE DIGA, SI LA POSESIÓN QUE SU PRESENTANTE DESDE QUE TOMO POSESIÓN DEL \*\*\*\*\* DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD QUE LE CORRESPONDÍAN A LA C. \*\*\*\*\* DEL INMUEBLE IDENTIFICADO \*\*\*\*\* , HA SIDO MOLESTADA POR NADIE

R= Si, jamás ha sido molestada por nadie

18.- QUE DIGA, SI LA POSESIÓN QUE SU PRESENTANTE DESDE QUE TOMO POSESIÓN DEL \*\*\*\*\* DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD QUE LE CORRESPONDÍAN A LA C. \*\*\*\*\* DEL INMUEBLE IDENTIFICADO \*\*\*\*\* , JAMÁS HA SIDO PERTURBADA EN DICHA POSESIÓN.

R= Si jamás ha sido perturbada.

19.-QUE DIGA, SI A SU PRESENTANTE SE LE RESPETA COMO DUEÑA LA C. \*\*\*\*\* ,

DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO  
IDENTIFICADO COMO \*\*\*\*\*.

R= Si, se le respeta como dueño del  
inmueble,

20. SI SABE CUANTO DINERO PAGÓ  
SU PRESENTANTE POR EL INMUEBLE QUE  
COMPRÓ A LA C. \*\*\*\*\*.

R= \*\*\*\*\* pago, esto lo sé porque  
yo estuve ahí presente en la compra.

A esta probanza se le niega valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 471 y 490 de la ley adjetiva civil, toda vez que la misma es ineficaz para acreditar la causa generadora de la posesión ya que por cuanto a la pregunta marcada con el número nueve el ambos atestes refirieron que la fecha en la cual su presentante tomo posesión del \*\*\*\*\* de los derechos de propiedad que le correspondían a la ciudadana \*\*\*\*\*, del inmueble identificado como \*\*\*\*\*, lo fue el día \*\*\*\*\*; no así el \*\*\*\*\*, fecha en la cual fue celebrado el contrato privado de compraventa que aduce la parte actora como la causa generadora de su posesión; por ende de igual manera, no existen circunstancias de modo, lugar y tiempo de que hayan celebrado dicho acto traslativo de dominio.

Asimismo, se aprecia que el ateste \*\*\*\*\*, desconoce la superficie total del del inmueble identificado como \*\*\*\*\*, predio en el cual se encuentra inmerso la fracción de terreno que se pretende usucapir, ya que a la pregunta marcada con el número ocho manifestó que la superficie total del inmueble citado en líneas anteriores lo es de \*\*\*\*\* M2, \*\*\*\*\*; siendo el caso que la superficie



## PODER JUDICIAL

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

total del inmueble lo es de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*; sin que ello sea acorde con lo que manifiesta el actor en su escrito inicial de demanda, teniendo en cuenta que éste expresó en su pretensión número 2 que la superficie total del inmueble lo es de \*\*\*\*\* metros cuadrados, por tanto, se advierte que el testigo de referencia desconoce la superficie total del del inmueble identificado como \*\*\*\*\* , predio en el cual se encuentra inmerso la fracción de terreno que se pretende usucapir, por la diferencia que se acotó en líneas que anteceden, por lo tanto, es inconcuso que la testimonial a cargo de los testigos mencionados, no merece valor probatorio.

Tesis con registro: 213923, XI.2o.204 emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito de la Octava Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación. Tomo XIII, Enero de 1994, Pág. 322 que refiere lo siguiente:

**TESTIMONIAL INEFICAZ. LO ES SI LOS DEPONENTES NO PRECISAN LAS CIRCUNSTANCIAS EN QUE OCURRIERON LOS HECHOS QUE DECLARAN.** *El que en toda demanda se detallen los hechos constitutivos de la acción ejercitada, precisando las circunstancias de lugar, tiempo y modo en que acontecieron, no sólo es para que la demandada pueda preparar su contestación y defensa, sino también para que las partes ofrezcan o rindan las pruebas conducentes con esos hechos precisados; por consiguiente, si los testigos presentados por el actor narran determinados eventos en forma ambigua y general, sin indicar cómo, cuándo y dónde ocurrieron, es claro que dicha testifical no merece eficacia demostrativa, por no corroborar el lugar, tiempo y modo de esos hechos narrados en el libelo inicial. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 455/93. Martha Alejandra Pueblita Iturbide. 31 de agosto de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Juan*

*Díaz Ponce de León. Secretario: Moisés Duarte  
Briz.*

Lo dicho hasta aquí supone que, con los medios de prueba previamente valorados, la parte actora no evidencia la autenticidad del acto traslativo de dominio que exhibe como su justo título, ya que no se robusteció que haya tenido lugar verdaderamente, esto es, de su autenticidad, y, por consecuencia no se acreditó que su justo título sea de fecha cierta, para lo cual debió ofertar pruebas que produjeran convicción a esta Juzgadora respecto la autenticidad de su título **y sobre todo desde la fecha en que comenzó a poseer,** tampoco se advierte de manera contundente que les conste la posesión y **actos de dominio** que detenta la actora en el predio materia de la litis, puesto que de ninguna interrogante se desprende que se les hayan solicitado esos datos a los atestes de referencia, ya que en la audiencia de pruebas y alegatos celebrada el veintinueve de abril de dos mil veintidós, por cuanto al primero de los atestes al contestar el interrogatorio de la prueba testimonial a la pregunta marcada con el número tres referente a que si la parte actora \*\*\*\*\* , ha venido teniendo la posesión del \*\*\*\*\* de los derechos de propiedad que le correspondían a la C. \*\*\*\*\* , del inmueble identificado como \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* refirió, sí esto lo sé porque estuve presente cuando se lo vendieron y en relación al ateste \*\*\*\*\* manifestó, sí ha tenido la posesión porque la señora \*\*\*\*\* se lo vendió, por lo cual, como ya se dijo, no se advierte de manera contundente que les conste la posesión y **actos de dominio** que detenta la actora en el predio materia de la litis, puesto que de ninguna interrogante se



## PODER JUDICIAL

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

desprende que se les hayan solicitado esos datos a los atestes de referencia; más aún, la superficie total del inmueble al que hizo referencia el ateste \*\*\*\*\*, es diferente al que adujo la parte actora en su escrito inicial de demanda.

La anterior valoración, es acorde al criterio que sostiene la jurisprudencia I.8o.C. J/24, de la Novena Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Junio de 2010, página 808, de rubro y texto:

**“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.”

Por cuanto a la instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana, a las cuales no se les concede pleno valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Civil del Estado de Morelos, probanzas que se integran por medio de las consecuencias que lógicamente se deduzcan de los

hechos, derivadas del enlace armónico de los indicios que se encuentran ligados íntimamente con el hecho que se pretende probar y que proporcionen, no una probabilidad, sino una conclusión categórica, ya que, de las constancias que integran el presente asunto, no se advierten probanzas que benefician a la parte actora para acreditar la acción intentada.

En tal virtud, al no existir algún otro medio de convicción aportado por la actora del presente juicio, la que resuelve estima que no se acredita la causa generadora de la posesión que aduce \*\*\*\*\*, que detenta sobre el inmueble materia de la prescripción que nos ocupa; pues la propia ley exige que para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión se tenga en concepto de dueño, lo que exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño sino que también se acredite el origen de la posesión en tal concepto, es decir que la posesión surgió de un título apto para trasladar el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño y que su posesión no es precaria o derivada, por lo que no basta la sola posesión del inmueble y que la accionante argumentara detentarlo en concepto de dueña, para estimar colmado el requisito de procedencia previsto en la ley.

A mayor abundamiento, el título exhibido por la parte actora en el presente juicio, consistente en el Contrato de compraventa celebrado el \*\*\*\*\*, es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que el



## PODER JUDICIAL

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

accionante estima suficiente para transferirle el dominio, empero, esa creencia debe ser seria y descansar en un hecho que sea fundado; 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 de forma pacífica, pública y continua durante cinco años que establece la ley; lo que se reitera, no ocurre en el caso en estudio, pues obra en autos el original del contrato privado de compraventa celebrado por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, sin que ello sea acorde con lo que manifiesta el propio actor en su escrito inicial de demanda, teniendo en cuenta que el mismo manifestó en el hecho marcado con el número 6, que a la fecha de la celebración del contrato privado de compra venta mismo que consiste en la causa generadora de la posesión del inmueble que pretende prescribir, (\*\*\*\*\*), la ahora demandada, le entregó la posesión real y material del inmueble que le compró, por lo tanto, es inconcuso que la testimonial a cargo de los testigos mencionados, no merece valor probatorio, ya que no se encuentra debidamente corroborado con prueba alguna, ya que era necesario que el actor probara la existencia del título que genere su posesión, lo que se traduce en que el demandante está obligado a señalar el acto que originó la posesión, proporcionando paralelamente todos aquellos datos que revelen su existencia tales como la fecha y lugar exactos en que ocurrió, los

sujetos que intervinieron y precisar la materia del acto, pero además debe demostrar todo esto, a fin de que el juzgador pueda determinar la calidad y naturaleza de la posesión, así como precisar **el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción adquisitiva**, dado que no se realizó lo anterior, se colige que, las pruebas aportadas por el actor no son suficientes para generar convicción en la que resuelve respecto de la autenticidad del contrato de fecha \*\*\*\*\* , que constituye la causa generadora de su posesión y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario.

Lo anterior se robustece con los siguientes criterios Jurisprudenciales:

-Jurisprudencia, de la novena Época, en materia Civil, con número de registro digital: 204896, emitida por los tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo I, Junio de 1995, página 374, que dice:

*“USUCAPION. CAUSA GENERADORA DE LA POSESION. DEBE SEÑALARSE PROPORCIONANDO TODOS AQUELLOS DATOS QUE REVELAN SU EXISTENCIA. (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA).*

*De conformidad con el artículo 1402 del Código Civil del Estado de Puebla, para que prospere la acción de usucapión es necesario que el actor pruebe la existencia del título que genere su posesión, esto es, la causa generadora de la misma, lo que se traduce en que el demandante está obligado a señalar el acto que originó la posesión, proporcionando paralelamente todos aquellos datos que revelen su existencia tales como la fecha y lugar exactos en que ocurrió, los sujetos que*





## PODER JUDICIAL

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

*intervinieron y precisar la materia del acto, pero además debe demostrar todo esto, a fin de que el juzgador pueda determinar la calidad y naturaleza de la posesión, así como precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción adquisitiva, pues sería insuficiente para que ésta procediera que, como causa generadora de la posesión, sólo se expresara aisladamente el acto que se cree bastante para transferir el dominio del bien sin señalar y demostrar aquellos presupuestos, en tanto tal circunstancia sólo daría lugar a presumir el acto de mérito, lo que no es suficiente para que opere la usucapión ya que éste debe ser acreditado plenamente.*

-Tesis Aislada, de la novena Época, en materia Civil, con número de registro digital: 183753, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVIII, Julio de 2003, página 1178, la cual establece:

*“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE PUEDA PROSPERAR NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DADO QUE ÉSTA DEBE PROBARSE IDÓNEA Y JURÍDICAMENTE (LEGISLACIÓN CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO).*

*De una interpretación objetiva y sistemática del artículo 911 del anterior Código Civil del Estado de México, vigente hasta el veintiuno de junio de dos mil dos (cuyo texto es similar a lo que previene el numeral 5.128 de la actual legislación sustantiva invocada), se sigue que la posesión necesaria para la usucapión debe ejercerse en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que tal dispositivo establezca, en cuanto condición previa o uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario, circunstancia o situación*

*que se adquiere y disfruta si se actualizare el concepto de dueño de la cosa; de consiguiente, cuando se intente la usucapión es menester que el actor posea el inmueble en concepto de propietario, y así, no basta con revelar la causa generadora de la posesión para tener por acreditado ese requisito, sino que ha de comprobarse ese elemental aspecto, o sea, el acto jurídico o hecho que otorgue tal aptitud de ser dueño, porque únicamente ello permite diferenciar una posesión originaria de otra derivada o precaria. De ahí que si no queda perfeccionado idónea y jurídicamente con medio de convicción alguno tal acto o el hecho relativo, no puede tenerse por justificada fehacientemente esa causa generadora de la posesión, ni por justificada fáctica y jurídicamente la usucapión intentada.”*

--Tesis Aislada, de la novena Época, en materia Civil, con número de registro digital: 184251, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVII, Mayo de 2003, página 1287, la cual ilustra:

**“USUCAPIÓN. CASO EN QUE NO PROCEDE ESA ACCIÓN.**

*Para que se declare probada la acción de usucapión sobre un bien inmueble, es menester que la parte promovente acredite los siguientes elementos: a) Que cuenta con justo título para poseer el bien a usucapir, demostrando la existencia de la causa generadora de la posesión, lo que implica revelar el acto que la originó, la fecha y el lugar exactos en que tuvo verificativo, los sujetos que intervinieron y la materia del mismo; y, b) Las cualidades de su posesión, es decir, que ha ejercido la posesión a nombre propio, de manera pública, pacífica, continua y por diez años si es de buena fe o veinte si es de mala fe; de ahí que si sólo se justifica el elemento relativo a la causa generadora de la posesión, no así el segundo de los*



## PODER JUDICIAL

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

*elementos, ya sea porque la posesión no cumplió con alguna de las cualidades exigidas legalmente, o bien, con ninguna, la acción intentada no puede prosperar."*

Por si lo anterior no fuera suficiente, esta autoridad observa que el actor omitió presentar cualquier otro documento con el que acredite la posesión del inmueble relacionado con el presente juicio, como pudiera haber sido el recibo de pago del impuesto predial, luz, agua, ni ningún otro que revele que efectivamente se encuentra en posesión del inmueble a título de dueño, realizando como tal diversos actos de dominio en el predio o ante las autoridades correspondientes.

Bajo las relatadas consideraciones, se concluye que no han sido justificados los hechos constitutivos de la acción intentada por la parte actora, en virtud de que de los medios de prueba ofrecidos para tal efecto no se deriva **con certeza** la causa generadora de la posesión del bien; y bajo este contexto, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 386 de la Ley adjetiva civil, respecto a que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, corresponde a la parte actora probar los hechos constitutivos de su pretensión, circunstancia que no sucede en el caso que nos ocupa, de ahí que **resulte improcedente la acción de prescripción adquisitiva de buena fe** ejercitada en el presente juicio por **\*\*\*\*\***, contra **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\*** e **\*\*\*\*\***, siendo que los dos primeros no comparecieron al presente juicio, continuándose el mismo en su rebeldía y, el tercero no acreditó sus defensas y excepciones.

En tal virtud, se concluye que la parte actora \*\*\*\*\* , no acreditó la acción de prescripción positiva que ejercitó mediante el presente juicio y en consecuencia, se absuelve a los demandados \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , de todas y cada una de las pretensiones reclamadas en el presente juicio.

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

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, la vía elegida es la correcta y las partes tienen legitimación para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.

**SEGUNDO.** La parte actora \*\*\*\*\* , no acreditó los extremos de su acción ejercitada, los demandados \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , no comparecieron a juicio y se siguió en su rebeldía y por cuanto al \*\*\*\*\* no acreditó sus defensas y excepciones, en consecuencia,

**TERCERO.** Se absuelve a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* de todas y cada una de las pretensiones que les fueron reclamadas en el presente procedimiento por \*\*\*\*\* .

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así, lo resolvió en definitiva y firma la Licenciada **YOLOXÓCHITL GARCÍA PERALTA**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, ante la Primera



**PODER JUDICIAL**

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

Secretaria de Acuerdos **Licenciada ERICKA MEJÍA DOMÍNGUEZ**, con quien actúa y da fe. ygp/mjog