



**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 siete de julio de dos mil veintidós.**

**V I S T O S** para resolver en **DEFINITIVA** en los autos del expediente número **302/2021-2**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , radicado en la Segunda Secretaria de esta H. Juzgado, y;

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

---

**1.- PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA.** Mediante escrito presentado el **dieciséis de noviembre de dos mil veintiuno**, ante la Oficialía de Partes Común del Cuarto Distrito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció \*\*\*\*\* promoviendo en la vía **ORDINARIA CIVIL** la **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** contra \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , manifestando como hechos los que se aprecian en su escrito de demanda, los cuales se tienen en este apartado por íntegramente reproducidos como si literalmente se insertasen a la letra en obvio de repeticiones innecesarias. Además, invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto y exhibió los documentos que consideró base de su acción.

**2.- RADICACIÓN DEL JUICIO.** Por acuerdo de **diecisiete de noviembre de dos mil veintiuno**, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenando correr traslado y emplazar a los demandados, 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 a través del Boletín Judicial que edita este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

**3.- EMPLAZAMIENTO DE LOS DEMANDADOS.** – Los llamamientos a juicio se hicieron de la siguiente manera:

**a) \*\*\*\*\*** Mediante comparecencia voluntaria de su apoderado legal **\*\*\*\*\***, el **diecinueve de noviembre de dos mil veintiuno**.

**b) \*\*\*\*\*:** Mediante cedula de notificación de **trece de diciembre de dos mil veintiuno**.

**4.- POSTURA DE LOS DEMANDADOS.-** La actitud procesal asumida por los codemandados, una vez emplazados a juicio fue la siguiente:

**a) \*\*\*\*\*** Mediante auto de **uno de marzo dos mil veintidós**, se le tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió al no haber contestado la demanda entablada en su contra.

**b) \*\*\*\*\*:** Mediante auto de **diecinueve de enero de dos mil veintidós**, se tuvo por presentada a la Apoderada Legal de dicho Instituto, contestando la demanda entablada contra su representada.

**5.- FIJACIÓN DEL DEBATE.-** En auto de **uno de marzo de dos mil veintidós** y toda vez que se encontraba fijada la litis, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración, prevista en el artículo **371** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado.

**6.- AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN.-** El **doce de abril de dos mil veintidós**, se



**PODER JUDICIAL**

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

desahogó la audiencia de Conciliación y Depuración, a la cual no comparecieron las partes, por lo tanto, no fue posible la conciliación, procediendo a depurar el presente procedimiento y en virtud de que no existían excepciones de previo y especial pronunciamiento que resolver, se mandó abrir el juicio a prueba por el término de ocho días comunes para las partes.

**7.- OFRECIMIENTO, ADMISIÓN y PREPARACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.-** Por auto de **veinte de abril de dos mil veintidós**, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos prevista por el artículo 400 del Código Procesal Civil, además se proveyó sobre los medios probatorios ofrecidos por la parte actora, consistentes en:

- La **Confesional** a cargo del demandado **\*\*\*\*\*** (Se le declaró confeso en la audiencia de Pruebas y Alegatos celebrada el **dieciséis de mayo de dos mil veintidós.**)

- La **Testimonial** a cargo de **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*** (Desahogada en la audiencia de Pruebas y Alegatos celebrada el **dieciséis de mayo de dos mil veintidós.**)

- Las **Documentales** que anexó a su demanda inicial

- La **Instrumental de Actuaciones**

- La **Presuncional Legal y Humana.**

**8.- DESAHOGO DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.-** El **dieciséis de mayo de dos mil veintidós**, tuvo verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos, en la cual, se

desahogaron las pruebas ofrecidas por la parte actora y al no existir prueba pendiente para 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 reservó la citación para sentencia hasta en tanto se nombrara Titular de este juzgado.

**9.- CITACIÓN PARA SENTENCIA.** Una vez que se notificó a las partes los diversos cambios de Titular de este juzgado, por auto de **seis de junio de dos mil veintidós**, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que ahora se pronuncia al tenor siguiente:

### **C O N S I D E R A N D O S:**

**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:



**PODER JUDICIAL**

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

**"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 \*\*\*\*\*, 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.

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**, con número de Registro Digital 178665, Novena Época, 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*



## PODER JUDICIAL

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

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.

*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





**PODER JUDICIAL**

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

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 criterio con número de Registro Digital 169857, Novena Época, emitido por los Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XXVII, Abril de 2008, Materia Civil, Página 2066, que se cita:

**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 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 \*\*\*\*\*.

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;



**PODER JUDICIAL**

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

contrario a ello, el demandado \*\*\*\*\* 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 el \*\*\*\*\*; 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 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 del demandado \*\*\*\*\* 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 del \*\*\*\*\*, como propietario 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 del Codemandado **\*\*\*\*\***, quedó debidamente determinada; puesto que, como ya se dijo, hay legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada; es decir la Legitimación pasiva subyace en el fondo cuando existiendo la Legitimación activa en el proceso de una acción, se ejercita en contra de la persona que deba cumplirla, lo que acontece en el caso que nos ocupa puesto que el **\*\*\*\*\***, es el que en caso de resultar procedente la acción de prescripción, deberá cumplir con las prestaciones reclamadas por el actor en los incisos **a y b** del escrito inicial de demanda, y en esas condiciones se convierte en la persona frente a la cual se debe de ejercitar también la acción de Prescripción.



**PODER JUDICIAL**

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

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 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 ningún supuesto para ser demandado; menos aún, se acredita haber desplegado alguna acción de la cual emane responsabilidad alguna, pues como ha sido reiteradamente señalado nuestro objeto es dar publicidad a actos jurídicos formalizados o decretados por entes externos a este Organismo."*

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

Código Procesal Civil 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:** *Deriva de la forma, términos, contenido y argumentos de hecho y de derecho citados en la presente contestación de demanda en beneficio y conforme al interés del \*\*\*\*\*."*

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

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

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

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

**V. MARCO JURÍDICO APLICABLE.-** Al respecto tenemos que la parte actora \*\*\*\*\* ejercita contra los



**PODER JUDICIAL**

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

demandados \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, la acción de prescripción positiva respecto del \*\*\*\*\*, 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.- NOCION DE POSESION.** *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.- POSESION 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 registrarán 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.- PRESUNCION DE PROPIEDAD POR POSESION 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.- POSESION 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.- PRESUNCION 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*





## PODER JUDICIAL

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

*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 POSESION.** *Las mejoras provenientes de la naturaleza o del tiempo ceden siempre en beneficio del que haya vencido en la posesión. "*

**"Artículo 992.- NOCION DE POSESION PACIFICA.** *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 POSESION 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.- NOCION DE POSESION PUBLICA.** *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 POSESION 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.- POSESION QUE PRODUCE LA PRESCRIPCION.** 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 POSESION 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.- NOCION DE LA PRESCRIPCION.** 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 PRESCRIPCION.** 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 PRESCRIPCION.** Sólo pueden ser objeto de prescripción los bienes, derechos y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la Ley. "



**PODER JUDICIAL**

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

**"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 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 EJERCITADA.-** Con base en lo anterior, se desprende que para la procedencia de la acción de **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** o **USUCAPION**, 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.**



**PODER JUDICIAL**

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

En el caso en estudio, la parte actora \*\*\*\*\* refiere que adquirió el bien inmueble identificado como \*\*\*\*\* , **mismo que se encuentra inscrito ante el \*\*\*\*\* bajo el número de folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\***, mediante contrato privado de compraventa celebrado el \*\*\*\*\* , con la moral demandada \*\*\*\*\* , por conducto de su Representante en ese acto, el C. \*\*\*\*\* , en su calidad de vendedor, y que desde esa fecha se encuentra en posesión del referido inmueble en concepto de dueño, de forma pacífica, continua, pública, cierta y de buena fe.

Ahora bien, el artículo **384** del Código Procesal Civil vigente en la entidad dispone que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba; el siguiente numeral **386** establece que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones de modo que la parte que afirme tendrá la carga de la prueba de sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal, por lo que en este sentido, la parte actora para acreditar sus pretensiones ofreció los siguientes medios de convicción:

La **documental privada** consistente en contrato privado de compraventa que aparece celebrado el \*\*\*\*\* , por la persona moral demandada \*\*\*\*\* , por conducto de su Representante en ese acto, el C. \*\*\*\*\* , en su calidad de vendedor y \*\*\*\*\* en su carácter de comprador, respecto del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\* , **mismo que se encuentra inscrito ante el \*\*\*\*\* bajo el número de folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\*** , con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE:** \*\*\*\*\* metros con \*\*\*\*\* ; **AL SUR EN:** \*\*\*\*\* metros con \*\*\*\*\* ; **AL ORIENTE EN:** \*\*\*\*\* metros con \*\*\*\*\* ; **AL PONIENTE EN:**

\*\*\*\*\* metros con \*\*\*\*\*; Inmueble que cuenta con una superficie total de \*\*\*\*\* **metros cuadrados**. El cual, la parte actora 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 no fue objetada ni impugnada por los demandados, por lo que es un documento privado que deberá robustecerse con el acervo probatorio que obren en el sumario, 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 y que por sí solo **no crea convicción** en la Juzgadora respecto de la causa generadora de la posesión de la 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 recae 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, con número de Registro Digital 2009083, emitida por la Primera Sala de la suprema Corte de Justicia de la Nación, Décima Época, Materia Civil, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I, Página 200 determinó lo siguiente:

**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**



**PODER JUDICIAL**

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

**DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA [1a./J. 9/2008](#)).**

Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció. Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título". En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el

acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.

Contradicción de tesis 204/2014. Entre las sustentadas por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito. 5 de noviembre de 2014. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos por la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Unanimidad de cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Olga Sánchez





**PODER JUDICIAL**

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

Cordero de García Villegas y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, en cuanto al fondo. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Rosa María Rojas Vértiz Contreras.

Tesis y/o criterios contendientes:

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

Nota: La presente tesis interrumpe el criterio sostenido en la diversa 1a./J. 9/2008, de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).", que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVII, abril de 2008, página 315.

Tesis de jurisprudencia 82/2014 (10a.).

Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha diecinueve de noviembre de dos mil catorce.

De lo que se colige 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 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.

**PODER JUDICIAL**

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, no obstante los tres supuestos con los que se concreta la fecha cierta del contrato privado celebrado por las partes, se interrumpe con la siguiente jurisprudencia 1a./J. 82/2014 emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, la cual es de aplicación obligatoria para los tribunales judiciales del orden común, por lo que esta Juzgadora no puede ser omisa; indicando textualmente lo siguiente:

**"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO** (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008). Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus

firmantes falleció. Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya **que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título".** En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en 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,



**PODER JUDICIAL**

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

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.**"

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 fundamentamente 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 la accionante ofreció la **CONFESIONAL** a cargo de **\*\*\*\*\***, por conducto de su Apoderado Legal, a quien se le declaró confeso fictamente de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales puesto que no compareció al desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos del doce de mayo de dos mil veintidós, no obstante encontrarse debidamente notificado.

Prueba que a criterio de esta Juzgadora, no se robustece la causa generadora de la posesión, a la cual en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se le resta valor y eficacia probatoria, en virtud de que no se encuentra robustecida con medio probatorio alguno, pues como en líneas posteriores se argumentará, no hace prueba plena con la diversa prueba testimonial desahogada en el presente juicio.

Además se le resta valor probatorio, porque si bien es cierto, el demandado confesó fictamente que le vendió el inmueble identificado como **\*\*\*\*\***, **mismo que se encuentra inscrito ante el \*\*\*\*\* bajo el número de folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\*** no menos lo es que no existen posiciones respecto a través de quién celebró dicho contrato de compraventa puesto que se trata de una persona moral o si quien fungió como Administrador único de la moral demandada tenía facultades o poderes para disponer del bien y para enajenarlo en representación de ésta, demostrando así que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en



**PODER JUDICIAL**

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

el adquirente (hoy actor) en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante, tampoco obra posición alguna tendiente a dilucidar a la suscrita sobre el modo, tiempo y lugar en que se celebró dicho contrato para tener certeza de su autenticidad, menos aun sabiendo que exhibió como justo título el contrato privado de compraventa de fecha \*\*\*\*\* y que éste es oneroso, no existe confesión ficta por parte del demandado si recibió pagos a cuenta del precio pactado por las partes en 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, 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.

Además, la citada confesional no se encuentra robustecida con medio probatorio alguno, lo anterior se determina así ya que la confesión ficta no puede ser por sí misma prueba plena, a menos de que se encuentre apoyada o adminiculada con otros medios fidedignos de prueba, que analizados en su conjunto produzcan la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de lo pretendido; ello es así, porque la relación previsible entre la confesión ficta derivada de la falta de contestación de la demanda y los hechos ocurridos es demasiado débil para equipararla a un elemento plenamente probatorio y, por ende, es razonable que de dicho elemento o comportamiento no puedan derivarse conclusiones definitivas respecto de cuestiones de las que depende el resultado del juicio, aun

cuando dicha confesión ficta no se encuentre desvirtuada o en contradicción con otras pruebas.

Entonces, dicho medio probatorio es insuficiente para acreditar las características que debe satisfacer la posesión presuntamente detentada por la accionante para prescribir, al no estar concatenado con otros medios de convicción, como se verá más adelante.

Lo anterior guarda analogía con los siguientes criterios emitidos por el Máximo Tribunal:

Tesis Aislada, en materia Civil emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, de la Décima Época, con número de registro digital: 2000739, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro VIII, Mayo de 2012, Tomo 2, página 1818, Tesis: II.4o.C.6 C (10a.), que dice:

**"CONFESIÓN FICTA, POR SÍ MISMA NO CREA CONVICCIÓN PLENA. PARA ALCANZAR ESE VALOR DEBE ENCONTRARSE ADMINICULADA O CORROBORADA CON OTRA PROBANZA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).**

*La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 76/2006-PS, emitió la jurisprudencia de rubro: "CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO).", en la cual sostuvo el criterio de que: "... la confesión ficta produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe otorgar pleno valor probatorio ..."; sin embargo, tal criterio interpretó al Código de Procedimientos Civiles en el Estado de México, vigente hasta el uno de julio de dos mil dos, conforme al cual el valor de tales probanzas (confesión ficta y presunción legal) no quedaba al libre arbitrio del juzgador, sino que se encontraba*





**PODER JUDICIAL**

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

*establecido en forma tasada. La legislación procesal vigente en el Estado de México, difiere en cuanto al sistema de valoración de pruebas, pues su artículo 1.359 dispone que el Juez gozará de libertad para valorarlas tanto en lo individual como en su conjunto, atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia, con excepción de los documentos públicos que siempre harán prueba plena. En esa virtud, la confesión ficta no puede por sí misma ser prueba plena, a menos de que se encuentre apoyada o adminiculada con otros medios fidedignos de prueba, que analizados en su conjunto y, de conformidad con las precitadas reglas, produzcan en el juzgador la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de las acciones o excepciones planteadas; ello es así, porque la relación previsible entre el contenido de unas posiciones no contestadas por incomparecencia a absolverlas (sin causa justificada acreditada) y los hechos ocurridos es demasiado débil para equipararla a un elemento plenamente probatorio y, por ende, es razonable que de dicho elemento o comportamiento no puedan derivarse conclusiones definitivas respecto de cuestiones de las que depende el resultado del juicio, aun cuando dicha confesión ficta no se encuentre desvirtuada o en contradicción con otras pruebas.”*

De igual forma, la Tesis Aislada, en materia civil, de la Décima Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, con número de registro digital: 2022432, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 80, Noviembre de 2020, Tomo III, página 1956, Tesis: I.11o.C.120 C (10a.), que dispone:

**"CONFESIÓN FICTA. LA DERIVADA DE NO CONTESTAR TODOS O ALGUNOS DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA, NO NECESARIAMENTE PRODUCE PLENA EFICACIA DEMOSTRATIVA DE LA ACCIÓN INTENTADA.**

*El hecho de que la parte demandada haya dejado de contestar todos o algunos de los hechos de la demanda sólo vincula al juzgador a valorar esa confesión ficta en forma concatenada con las demás pruebas que obren en el juicio de origen, pero ello no significa que aquél se encuentre obligado a declarar procedente la acción intentada; pues la confesión ficta derivada de la falta de contestación a la demanda o respecto de aquellos hechos que la parte demandada no haya dado contestación produce una presunción que puede ser desvirtuada por cualquiera de las demás pruebas rendidas en el juicio. Esto significa, de una manera general –salvo los casos en que la ley o la jurisprudencia determinen lo contrario–, que si la confesión ficta no se desvirtúa, la presunción que produce ordinariamente es suficiente para acreditar la acción intentada. Por tanto, la eficacia de la confesión ficta, para que con base en ella se declare la procedencia de la acción intentada, depende, en cada caso concreto, de: I. Qué es lo que se quiere demostrar. II. A quién se imputan los hechos respecto de los que se actualizó la confesión ficta. III. El tipo de acción que se intenta; y IV. La repercusión que el acogimiento de la acción, basado sólo en la confesión ficta de la parte demandada, pudieran tener en personas ajenas al juicio.”*

Por último, la Tesis Aislada, de la Décima Época, en materia Civil, con número de registro digital: 2007425, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 10, Septiembre de 2014, Tomo III, página 2385, Tesis: II.1o.6 C (10a.), que menciona:

**"CONFESIÓN TÁCITA O FICTA. SU VALOR PROBATORIO EN JUICIO (CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MÉXICO, VIGENTE).**

*Conforme al código abrogado, la confesión tácita o ficta, surgida de que la parte legalmente citada a absolver posiciones no compareciera sin justa causa, insistiera en negarse a declarar o en no*



## PODER JUDICIAL

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

*responder afirmativa o negativamente y manifestar que ignoraba los hechos, era reconocida como un medio de prueba que producía el efecto de una presunción, respecto de la cual, cuando no hubiera elemento de juicio que la contradijera, haría prueba plena; en efecto, los artículos 390 y 414 del referido cuerpo legal establecían que la confesión ficta produce el efecto de una presunción, cuando no haya pruebas que la contradigan y que las presunciones legales hacen prueba plena, incluso, así lo consideró la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 76/2006-PS, cuando emitió la jurisprudencia 1a./J. 93/2006, de rubro: "CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO).", publicadas en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXV, febrero de 2007, páginas 127 y 126, respectivamente, sin embargo, a partir del código vigente, la confesión ficta, por sí misma, no puede adquirir el valor de prueba plena, sino sólo cuando se encuentre apoyada o adminiculada con otros medios fidedignos que, analizados en su conjunto y, de conformidad con las reglas de valoración de pruebas, produzcan en el juzgador la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de las acciones o excepciones planteadas, independientemente de que no exista prueba en contrario que la desvirtúe, como lo establecía el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México anterior; de ahí que es dable considerar que, bajo aquel sistema de valoración, dicha prueba era tasada; actualmente, no lo es sino que, conforme al artículo 1.359 vigente, el Juez goza de libertad para valorarla tanto en lo individual como en su conjunto, atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia, lo cual implica que su valoración queda al libre arbitrio del juzgador; no obstante, dicha libertad no es absoluta, es decir, debe estar apoyada o adminiculada con otros medios de prueba, que analizados en su conjunto y de conformidad con las citadas reglas, produzcan en el juzgador la convicción*

*suficiente para concluir en la veracidad de las acciones o excepciones planteadas.”*

Del mismo modo, por cuanto a la prueba **testimonial** ofrecida por la actora a cargo de **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***; quienes al contestar el interrogatorio que les fue formulado en la diligencia del doce de mayo de dos mil veintidós, el primero manifestó:

*"Que sabe y le consta...*

*1.- QUE DIGA EL TESTIGO QUE CONOCE A SU PRESENTANTE. R=Si, si lo conozco.*

*2-QUE DIGA EL TESTIGO DESDE CUANDO LO CONOCE. R= desde hace aproximadamente \*\*\*\*\* años.*

*3. QUE DIGA EL TESTIGO PORQUE RAZÓN LO CONOCE. R= Porque tiene un terreno que se encuentra en \*\*\*\*\*.*

*4.- QUE DIGA EL TESTIGO QUE CONOCE AL C. \*\*\*\*\*. R=Si, si sí lo conozco.*

*5-QUE DIGA EL TESTIGO DESDE CUANDO CONOCE AL C. \*\*\*\*\*. R= Desde hace aproximadamente \*\*\*\*\* años.*

*6-QUE DIGA EL TESTIGO POR QUE RAZÓN CONOCE AL C \*\*\*\*\*. R= Porque era el dueño y administrador del \*\*\*\*\*.*

*7.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CONOCER EL \*\*\*\*\*. R= Si, si lo conozco.*

*8.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CONOCER \*\*\*\*\*. R=Si, sí conozco el lote.*

*9.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CONOCER \*\*\*\*\*. R=Si, si lo conozco y se encuentra dentro del \*\*\*\*\*.*

*10-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CONOCER QUE PERSONA ES LA PROPIETARIA DE \*\*\*\*\*. R= Si es el señor \*\*\*\*\*.*

*11.-QUE SABE Y LE CONSTA CONOCER LA SUPERFICIE TOTAL DE \*\*\*\*\*. R= Si, de \*\*\*\*\* metros cuadrados.*

*12.-QUE DIGA EL TESTIGO QUE PERSONA SE ENCUENTRA EN POSESIÓN DE \*\*\*\*\*. R= sí el señor \*\*\*\*\*.*



**PODER JUDICIAL**

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

13.- QUE DIGA EL TESTIGO COMO ADQUIRIÓ SU PRESENTANTE \*\*\*\*\*. R=A través de un contrato privado de compraventa.

14.-QUE DIGA EL TESTIGO LA FECHA EN QUE SU PRESENTANTE ADQUIRIÓ \*\*\*\*\*. R= El \*\*\*\*\*.

15- QUE DIGA EL TESTIGO LA FECHA A PARTIR DE LA CUAL SE ENCUENTRA EN POSESIÓN SU PRESENTANTE DE \*\*\*\*\*. Desde el \*\*\*\*\*.

16.- QUE SABE Y LE CONSTA CONOCER QUE SU PRESENTANTE SE ENCUENTRAN OSTENTANDO LA POSESIÓN DE \*\*\*\*\* DE FORMA PACIFICA. R=Si, la posee de forma pacífica.

17.-QUE SABE Y LE CONSTA CONOCER QUE SU PRESENTANTE SE ENCUENTRAN OSTENTANDO LA POSESIÓN DE \*\*\*\*\* DE FORMA CONTINUA. R= Si, la ha poseído y posee de forma continua.

18-QUE SABE Y LE CONSTA CONOCER QUE SUS PRESENTANTES SE ENCUENTRAN OSTENTANDO LA POSESIÓN DE \*\*\*\*\* DE FORMA PUBLICA. R=Si, me consta que ha sido de forma pública.

19.- QUE SABE Y LE CONSTA CONOCER QUE SUS PRESENTANTES SE ENCUENTRAN OSTENTANDO LA POSESIÓN DE \*\*\*\*\* DE FORMA CIERTA. R=Si, la ha poseído y posee de forma cierta.

20.- QUE SABE Y LE CONSTA CONOCER QUE SUS PRESENTANTES SE ENCUENTRAN OSTENTANDO LA POSESIÓN DE \*\*\*\*\* DE FORMA ININTERRUMPIDA. Sí, me consta que ha poseído y posee de forma ininterrumpida.

21.- QUE SABE Y LE CONSTA CONOCER QUE SUS PRESENTANTES SE ENCUENTRAN OSTENTANDO LA POSESIÓN DE \*\*\*\*\* DE BUENA FE. R=Si, me consta que la ha poseído de buena fe.

22.- QUE SABE Y LE CONSTA CONOCER QUE SU PRESENTANTE SE ENCUENTRAN OSTENTANDO LA POSESIÓN DE \*\*\*\*\* EN CALIDAD DE PROPIETARIO. R= Si, me consta que ha poseído en calidad de propietaria.

23.- QUE SABE Y LE CONSTA CONOCER QUE SU PRESENTANTE HAN REALIZADO ACTOS DE DOMINIO SOBRE \*\*\*\*\* DE FORMA PUBLICA. R=Si me consta que ha realizado y realiza actos de dominio de forma pública.

24. DIRÁ EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO. R=Me consta todo lo declarado porque soy trabajador del \*\*\*\*\* y conozco la persona que vive ahí y los lotes."

En tanto que la segunda de los atestes, la C. \*\*\*\*\* , refirió como sus respuestas:

"Que sabe y le consta...

"...UNO.-Si, si lo conozco.-

DOS.- desde hace aproximadamente \*\*\*\*\* años.-

TRES.- Porque es dueño de un terreno que se encuentra en \*\*\*\*\*.-

CUATRO.- Si, si lo conozco.-

CINCO.- Desde hace \*\*\*\*\* años.-

SEIS.- Porque era el anterior administrador y dueño de \*\*\*\*\*.-

SIETE. Si, se encuentra adentro y lo conozco.

OCHO.- Si, claro que conozco el lote.-

NUEVE.- Si, se encuentra dentro del \*\*\*\*\*.-

DIEZ.- Si el Señor \*\*\*\*\*.-

ONCE. Si, son \*\*\*\*\* metros cuadrados.-

DOCE.- El señor \*\*\*\*\*.-

TRECE. A través de un contrato privado de compraventa.-

CATORCE.- El \*\*\*\*\*.-

QUINCE.- Desde el \*\*\*\*\*.-

DIECISÉIS.- Si, la ha poseído y la posee de forma pacífica.-

DIECISIETE. Si la ha poseído y la posee de forma continua.-

DIECIOCHO.- Si, la posee y la ha poseído de forma pública.-



**PODER JUDICIAL**

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

*DIECINUEVE.- Si la posee y la ha poseído de forma cierta.-*

*VEINTE.- Si, lo ha posee y la ha poseído de forma ininterrumpida.-*

*VEINTIUNO.- Si, la posee y la ha poseído de buena fe.-*

*VEINTIDÓS.- Si, la posee y la ha poseído en calidad de propietario.-*

*VEINTITRÉS.- Si ha realizado y realiza actos de dominio.-*

*VEINTICUATRO, QUE DIGA LA RAZÓN DE SU DICHO.- Porque fui trabajadora de \*\*\*\*\* y conozco a todos los trabajan (sic) ahí, y todas las personas que viven ahí. Siendo todas las preguntas por formular, ofreciendo firmar al término de la presente para constancia legal.*

A esta probanza se le niega valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 471 y 490 de la ley adjetiva civil, ya que aunado a ello, los atestes no manifestaron quien fungió como parte vendedora en su carácter de Administrador Único de la moral demandada, en el contrato privado de compraventa que exhibió la parte actora en su escrito inicial de demanda como causa generadora de su posesión; de igual manera, los atestes ambos concordaron en que conocen el bien inmueble denominado \*\*\*\*\* y que saben que la fecha en que su presentante adquirió la posesión fue el día \*\*\*\*\*, sin embargo, no mencionan por qué saben que adquirió dicha posesión o por qué motivo entró a poseer el inmueble mencionado la parte actora, es decir, no robustecen la autenticidad del justo título que exhibió la parte actora como causa generadora de su posesión; asimismo manifiestan que la actora ha poseído el inmueble de forma pacífica, continua, pública y de buena fe, sin que hayan hecho hincapié en lo mínimo respecto a los actos por los cuales consideran que así ha poseído, o bien, actos que revelen el dominio de la accionante sobre el inmueble que pretende usucapir, es

decir, **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 solo 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, es **pacífica** la posesión que se ejerce sin violencia, por ello, cuando se entra en posesión por virtud de actos violentos, el cómputo del plazo para la prescripción inicia hasta que los actos de violencia cesan, 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, 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**, calidades que no fueron acreditadas pues no basta con solo mencionarlas si no que deben hacer hincapié en los detalles y características que cada una goza, además de que con dichas testimoniales no se robustece el justo título exhibido como causa generadora de su posesión.

Además de lo anterior, por cuanto al testigo **\*\*\*\*\***, refieren al dar contestación a la pregunta número once, que la fracción de terreno que pretende usucapir la parte actora, tiene una superficie de **\*\*\*\*\* metros cuadrados**”, siendo que del propio certificado de libertad o gravamen relativo al bien inmueble inscrito bajo el folio real electrónico **\*\*\*\*\***, se advierte que el bien inmueble objeto de la presente litis





**PODER JUDICIAL**

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

cuenta con una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, por lo que de las respuestas proporcionadas por el testigo de referencia, queda claro para la que resuelve que desconoce el bien inmueble en cita, por tanto, es inconcuso que la testimonial a cargo de los testigos mencionados, no merece valor probatorio y, por ende no se adminicula con la confesional ficta previamente valorada, consecuentemente, ésta última no hace prueba plena ya que no obra diverso medio de prueba en el *dossier* que nos ocupa, con la cual se pueda adminicular.

Apoya lo anterior, la Tesis en materia Civil con registro digital: 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, pues no se acreditó con los medios probatorios que ofertó que celebró contrato de compraventa con la moral que demanda a través de su Administrador único como se hace constar en el justo título que exhibe de su causa generadora de la posesión, además no demostró que hizo pagos a favor del demandado por concepto del inmueble materia de usucapión, para lo cual debió ofertar pruebas que produjeran convicción a esta Juzgadora respecto la autenticidad de su título, tampoco se advierte de manera contundente que a los testigos que ofreció **les conste la posesión, actos de dominio y superficie de la fracción de terreno** que detenta la actora, puesto que de ninguna interrogante se desprende que se les hayan solicitado esos datos a los atestes de referencia y tampoco de sus respuestas se robustece la causa generadora de su posesión así como el conocimiento del bien inmueble materia de la litis.

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



**PODER JUDICIAL**

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

*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 el accionante argumentara detentarlo en concepto de dueño exhibiendo como justo título el contrato privado de compraventa de fecha \*\*\*\*\*, 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 accionante estima suficiente para transferirle el dominio, empero, esa creencia debe ser seria y descansar en un hecho que sea fundado, por tanto, para probar que es un título suficiente para estimar que la causa generadora de su posesión fue a título de dueña, la actora debe aportar las pruebas necesarias para acreditar que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, por lo que 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; además, si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado y, 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 el contrato privado de compraventa de fecha \*\*\*\*\*, mismo que consiste en la causa generadora de la posesión del inmueble que pretende prescribir, 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



**PODER JUDICIAL**

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

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, pues sería insuficiente para que ésta procediera que, como causa generadora de la posesión, sólo se expresara el acto que se cree bastante para transferir el dominio del bien, como en el caso acontece, únicamente menciona que a través del contrato privado de compraventa de fecha \*\*\*\*\*, adquirió el inmueble materia de litis y 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**, dado que no se realizó lo anterior, se colige que, las pruebas aportadas por la actora no son suficientes para generar convicción en la que resuelve respecto de la autenticidad del contrato de fecha \*\*\*\*\* que constituye su justo título derivado de 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 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



**PODER JUDICIAL**

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

*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 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 la actora 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, pago de mantenimiento del fraccionamiento en el que se ubica el inmueble, ni ningún otro que revele que efectivamente se encuentra en posesión del inmueble a título de dueña, 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** el primero de los codemandados no compareció al presente juicio, continuándose el mismo en su rebeldía y, el segundo no acreditó sus defensas y excepciones.





**PODER JUDICIAL**

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

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

**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, el demandado persona moral \*\*\*\*\* no compareció a juicio y se siguió en su rebeldía e \*\*\*\*\* no acreditó sus defensas y excepciones, en consecuencia,

**TERCERO.** Se absuelve a persona moral \*\*\*\*\* 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**, Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos **Licenciada MARÍA GABRIELA CORONEL FLORES**, con quien actúa y da fe.YGP/MBL