



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 ocho de julio de dos mil veintidós.

V I S T O S para resolver en **DEFINITIVA** los autos del expediente **318/2021-1** relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido por *********, contra la ********* por medio de su albacea o quien legalmente sus intereses represente, la ********* por medio de su albacea el C. *********, la ********* por conducto de su albacea el C. *********, *********, *********, ********* y al *********, radicado en la Primer Secretaría de éste Juzgado, y;

RESULTANDO:

1.- Mediante escrito presentado el treinta de noviembre de dos mil veintiuno, ante la Oficialía de Partes Común del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció *********, promoviendo en la vía **ORDINARIA CIVIL** la **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** en contra de ********* por medio de su albacea o quien legalmente sus intereses represente, la ********* por medio de su albacea el C. *********, la ********* por conducto de su albacea el C. *********, *********, *********, ********* y al *********. 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. Invocando los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto y exhibió los documentos que consideró base de su acción.

2.- Por acuerdo de treinta 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

codemandados, 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.- Con fecha veintidós de marzo de dos mil veintidós, se llevó a cabo el emplazamiento previo citatorio, al *****, a la C. *****, a la C. ***** POR MEDIO DE SU ALBACEA *****, a *****, a la *****, a *****, a ***** POR MEDIO DE SU ALBACEA *****.

4.- Por auto de veintidós de abril de dos mil veintidós, se tuvo al *****, dando contestación a la demanda interpuesta en su contra y con la misma se ordenó darle vista a la parte contraria para que en el plazo de TRES DÍAS manifestara lo que a su derecho corresponda. Por otro lado, en el mismo auto precitado, se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrieron los codemandados, la ***** por medio de su albacea o quien legalmente sus intereses represente, la ***** por medio de su albacea el c. *****, la ***** por conducto de su albacea el c. *****, la C. *****, la C. ***** y *****.

Ordenándose que las subsecuentes notificaciones se les hicieran por medio del Boletín Judicial que edita el Tribunal Superior de Justicia del Estado, y se señaló fecha para el desahogo de la audiencia de conciliación y depuración.

5.- El nueve de mayo de dos mil veintidós, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de Conciliación y Depuración, en la que se hizo constar la incomparecencia de las partes, a pesar de encontrarse debidamente



PODER JUDICIAL

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

notificadas, motivo por el cual 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.

6.- Por auto de *****, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos, además se proveyó sobre los medios probatorios ofrecidos, entre los que se admitieron a la parte actora: la Confesional a cargo de la ***** **POR MEDIO DE SU ALBACEA O QUIEN LEGALMENTE SUS INTERESES REPRESENTA**, la ***** **POR MEDIO DE SU ALBACEA EL C. *******, la ***** **POR CONDUCTO DE SU ALBACEA EL C. *******, la C. *****, la C. ***** y *****; asimismo, fueron admitidas como pruebas de la parte actora las **DOCUMENTALES** marcadas con los incisos B,C,D,E,F y G; así como las pruebas **DOCUMENTALES**, señaladas en los incisos G y H de su escrito de cuenta, éstas últimas con las cuales se ordenó dar vista a la parte demandada para que dentro del plazo de tres días manifestaran lo que a su derecho correspondiera. Así también, fue admitida la **TESTIMONIAL** a cargo de ***** y ***** , quedando a cargo del oferente de la prueba la presentación de dichos atestes al desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos; asimismo, fueron admitidas la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO, LEGAL Y HUMANA**.

7.- El veintitrés de junio de dos mil veintidós, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de Pruebas y Alegatos, en la cual se desahogaron las pruebas que se encontraban preparadas, y al no existir prueba pendiente para desahogar, se tuvieron por formulados los alegatos de la parte actora y por perdido el derecho de los

demandados para formular los que a su parte correspondían, por último se turnaron los presentes autos para resolver en definitiva, lo cual ahora se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDO:

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 por **materia** este Órgano Jurisdiccional es competente, al ser las pretensiones reclamadas 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. 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..."



PODER JUDICIAL

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

Del anterior fundamento, se advierte que la competencia por territorio tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles, está determinada por el domicilio de éste, el cual se identifica como: *********, **con una superficie total de ***** M2, mismo que se encuentra inscrito ante el ***** bajo el número de folio electrónico inmobiliario *******; lugar donde ejerce jurisdicción este Tribunal, por lo que se acredita la competencia que le asiste a este Juzgado para conocer y resolver el asunto que nos atiende.

II. ANÁLISIS DE LA VÍA.- El análisis en cuestión se realiza previo 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 que el presupuesto procesal que debe atenderse es 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.

De lo anterior se advierte 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, 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.

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

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

“LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.

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



PODER JUDICIAL

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

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

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

De lo anterior, resulta necesario establecer la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa, pues la primera es un presupuesto procesal que se refiere a que la persona que ejerce el derecho, es capaz y tiene facultades para hacerlo valer, en nombre y representación del titular del mismo, cuya inexistencia impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio, mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el juicio, el cual es una condición para obtener sentencia favorable.

En este orden de ideas, **la legitimación procesal activa de la parte actora** en el presente juicio se encuentra acreditada con el contrato privado de compraventa exhibido con su escrito inicial, que aparece celebrado el *****, entre ***** en su calidad de vendedora y ***** en su carácter de compradora, respecto del bien inmueble identificado como *****, **mismo que se encuentra inscrito ante el ***** bajo el número de folio electrónico inmobiliario *******, que tiene las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: ***** MTS. CON *****.

AL OESTE: ***** MTS. CON *****.

AL SURESTE: ***** MTS. CON *****.

AL PONIENTE: ***** MTS. CON *****.

Inmueble que cuenta con una superficie total de ******* metros cuadrados.**

Con la misma se acredita la legitimación procesal activa de la actora *********, para poner en movimiento a éste órgano jurisdiccional, así como la legitimación pasiva de *********, pues es quien se encuentra como vendedora del bien inmueble materia de éste juicio.

De igual manera, la Legitimación de los codemandados, se acredita con el certificado de libertad o de gravamen expedido el *********, por la Directora de Certificaciones del *********, en el que se hace constar que el bien inmueble identificado como *********, **mismo que se encuentra inscrito ante el ***** bajo el número de folio electrónico inmobiliario *******, con una superficie de ********* metros cuadrados, en el que se encuentran insertos los nombres de los demandados *********, *********, *********, ********* y ********* en calidad de propietarios; documental pública, también exhibida con el escrito inicial, que tiene valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 437 fracción II y 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente, con la que se acredita la legitimación pasiva de los referidos codemandados.

De igual manera, la legitimación pasiva del demandado *********, quedó debidamente determinada; puesto que existe 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 se acredita cuando la pretensión se ejercita en contra de la persona que deba cumplirla, lo que acontece en el caso que nos ocupa puesto que el ********* es quien debe o no cancelar la Inscripción del bien inmueble materia del presente juicio que se encuentra inscrito en la institución a su cargo.



PODER JUDICIAL

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

Documentales privadas a las que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 442, 444 y 445 de la ley adjetiva civil vigente, por haberse ofrecido con las formalidades prescritas por la ley y no haber sido objetada por los demandados. Sin menoscabo del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la actora, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia de la acción misma.

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

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

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.

“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 a los intereses del *********.”

“4.- LA DE NORMATIVIDAD ADMINISTRATIVA. Aplicará en el caso en que este H. órgano Jurisdiccional resuelva a favor del actor en el presente juicio, quien para la inscripción que llegare 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 deberá cumplir los siguientes requisitos:

Para la inscripción de la prescripción:

1. Escritura original 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 General Catastral vigente;
5. Recibo de pago de derechos."

Por cuanto a la defensa de falta de acción y derecho que pretende hacer valer la parte demandada, la misma 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 el actor carece de acción, no entra en esa división. *Sine actione agis*, no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercido, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en arrojar la carga de la prueba a la parte actora, y el de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción. Por tanto, dicha excepción es improcedente.

Respecto a la marcada con el número 2, la excepción se considera improcedente ya que contrario a lo que manifiesta el demandado, se tuvo por reconocida su legitimación pasiva, toda vez que 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 contra la persona que deba cumplirla, lo que acontece en el caso que nos ocupa, puesto que el *****, es quien debe o no, cancelar la Inscripción del bien inmueble materia del presente juicio que se encuentra inscrito en la institución a su cargo y en esas condiciones, se convierte en la persona frente a la cual se debe de ejercitar también la acción de Prescripción.



PODER JUDICIAL

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

La marcada con el número 3, consistente en la contestación, 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 parte actora.

En relación a la marcada con el número 4, dicha defensa no constituye en sí una excepción, pues la documentación solicitada y mencionada por la demandada para realizar la inscripción del inmueble materia del presente asunto, dependerá de la procedencia o no de la acción principal.

V. MARCO JURÍDICO APLICABLE. Al no existir cuestiones incidentales que resolver se procede al estudio de la acción de prescripción adquisitiva de buena fe ejercitada por *****, contra la ***** por medio de su albacea o quien legalmente sus intereses represente, la ***** por medio de su albacea el C. *****, la ***** por conducto de su albacea el C. *****, *****, *****, ***** y al *****.

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 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.- 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 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;



PODER JUDICIAL

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

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 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. “.

“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 PRESCRIPCION 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. “.



PODER JUDICIAL

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

“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; 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.- En esa perspectiva, para que prospere la acción de prescripción positiva resulta indispensable **acreditar la causa generadora de la posesión** así como que dicha posesión es en concepto de dueño, de buena fe y de manera pacífica, continua, cierta y pública, tal y como lo advierte la siguiente tesis de jurisprudencia de la Novena Época, emitida por la Primera Sala, con número de registro 162032, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en el tomo XXXIII, página 101 en mayo del dos mil once, que a la letra dice:

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA).

La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable, según se desprende de los artículos [998](#), [1307](#), párrafo primero, y [1323 del Código Civil para el Estado de Sonora](#). El concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario, dado que en el ordenamiento de referencia, es el único que puede usucapir. Es relevante señalar que la posesión originaria puede ser justa o de hecho. Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó (cinco o diez años según el caso, atendiendo al citado artículo 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora), siempre deberá probar la causa generadora de la posesión. Consecuentemente, si pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, en el que basa su pretensión. Así mismo, si pretende que se declare su adquisición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe.

Contradicción de tesis 175/2010. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Segundo, ambos en Materias Civil y de Trabajo del Quinto Circuito. 17 de noviembre de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Roberto Ávila Ornelas.

Tesis de jurisprudencia 125/2010. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil diez.



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 presente caso, para acreditar la causa generadora de la posesión la parte actora *****, exhibió las siguientes documentales

1. Un contrato de compra venta celebrado el *****, entre ***** en su carácter de vendedora y ***** como compradora, en relación al bien inmueble identificado como *****. Con las siguientes medidas y colindancias: al norte ***** metros con ***** al oriente ***** metros con ***** al sur ***** metros con ***** y al poniente ***** metros con ***** Y con la superficie total de ***** metros cuadrados.
2. Un contrato de donación celebrado el *****, entre ***** como donante y ***** en su carácter de donataria, en relación al bien inmueble identificado como *****. Con las siguientes medidas y colindancias: al norte ***** metros con ***** al oriente ***** metros con ***** al sur ***** metros con ***** y al poniente ***** metros con ***** Y con la superficie total de ***** metros cuadrados.
3. Un contrato de compra venta con reserva de dominio celebrado en *****, entre ***** todos de apellidos ***** representados por su Apoderado Legal, como vendedores, y ***** con carácter de compradora. Respecto al inmueble identificado como ***** Con las siguientes medidas y colindancias: al norte ***** metros, al sur ***** metros, al oriente ***** metros y al poniente ***** metros. Y con la superficie total de ***** metros cuadrados.
4. Una constancia de adeudo, expedida por el Administrador de ***** el ***** En el que se hace constar que el predio ubicado en la ***** con número de ***** que hace constar que ***** tiene sus cuotas de mantenimiento pagadas y no representa adeudo de agua al mes de *****.
5. Un recibo de pago con número de folio ***** que ampara la cantidad de ***** por concepto de pago de mto y l tomo de agua de ***** (sic) de fecha ***** a nombre de ***** respecto el ***** expedido por la tesorera *****.

Documentales que tienen valor probatorio en términos de lo que disponen los artículos 437 fracción II, 444, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, dado que en observancia al sistema valorativo de la sana crítica, en acatamiento a las normas de la lógica, la experiencia y las especiales que prevé el Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, la documental citada en primer término concierne estarse como si hubiere sido reconocida expresamente por la demandada *****, ya que no la objetó dentro del término legal.

No pasa desapercibido para la suscrita que de los documentos antes descritos, se advierte que existe una diferencia por cuanto a la superficie total y medidas y colindancias del bien inmueble que aquí se pretende usucapir, pues de los contratos que obran en autos, se desprende en primer lugar que el contrato de compraventa celebrado el *****, entre ***** en su carácter de vendedora y *****, como compradora, y en el contrato de donación celebrado el *****, entre ***** como donante y *****, ambos con relación al bien inmueble identificado como *****. Se advierte que las medidas y colindancias con: al norte ***** metros con *****, al oriente ***** metros con *****, al sur ***** metros con ***** y al poniente ***** metros con ***** . Y con la superficie total de ***** metros cuadrados.

Mientras que, del contrato de compra venta con reserva de dominio celebrado en *****, entre los codemandados *****, *****, ***** **todos de apellidos *****, *****, ***** , representados por su Apoderado Legal**, como vendedores, y ***** con carácter de compradora. Respecto al inmueble que nos ocupa cuenta con las siguientes medidas y colindancias: al norte ***** metros, al sur ***** metros, al oriente



PODER JUDICIAL

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

***** metros y al poniente ***** metros. Y con la superficie total de ***** **metros** cuadrados.

En relatadas consideraciones, a criterio de la suscrita se puede concluir que no obstante lo anterior, la parte actora ***** , adquirió y ahora posee el bien materia de éste asunto, con la superficie total de ***** metros cuadrados, y con las siguientes medidas y colindancias con: al norte ***** metros con ***** , al oriente ***** metros con ***** , al sur ***** metros con ***** y al poniente ***** metros con ***** . Por lo tanto el contrato de compra venta de reservas de dominio lo es únicamente para acreditar la manera en que se fue adquiriendo el bien hasta llegar en posesión de la hoy actora ***** y el documento que ahora nos ocupa, para acreditar la posesión lo es el contrato privado de compra venta que celebró con la hoy demandada ***** .

Documentales que no fueron objetadas ni impugnadas por los demandados, y al ser documentos privados, deberán 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 solos no crean convicción total en la Juzgadora respecto de la causa generadora de la posesión de la accionante. Por lo que es menester que éstas probanzas se adminiculen 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. 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.

Así mismo, para probar el *justo título* la 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 ese sentido, a criterio de la que resuelve los elementos de prueba aportados en juicio por la actora *********, son aptos para acreditar que tanto la causa generadora de la posesión y las calidades con las que detenta la misma sobre el bien inmueble identificado como *********, **mismo que se encuentra inscrito ante el ******* **bajo el número de folio electrónico inmobiliario *******, son en concepto de dueña, de buena fe y de manera pacífica, continua, cierta y pública; lo que origina que se tenga por demostrada las cualidades posesorias que dispone el artículo 1224 en relación con el 1237 del Código Civil vigente en el Estado y las cuales se requieren para la procedencia de la prescripción positiva, que estriba en que la posesión la haya tenido el accionante en concepto de dueño, de buena fe y de manera pacífica, continua, cierta y pública.

La parte actora para acreditar la procedencia de la acción de prescripción positiva intentada, ofreció la prueba **Confesional** a cargo de los codemandados ********* por



PODER JUDICIAL

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

medio de su albacea o quien legalmente sus intereses represente, la ***** por medio de su albacea el C. ***** , la ***** por conducto de su albacea el C. ***** , ***** , ***** , ***** , que fue desahogada en la audiencia de pruebas y alegatos celebrada el veintitrés de junio de dos mil veintidós, en la que ante su incomparecencia injustificada de los codemandados, se les hizo efectivo el apercibimiento decretado en autos, declarándolos **confesos** de todas y cada una de las posiciones calificadas de legales, y de las que se advierte de las posiciones calificadas de legales y específicamente en lo que interesan que son las marcadas con los números: **tres, cinco y once**, los demandados fictamente manifestaron: “...Que el bien inmueble cuenta con una superficie de ***** metros cuadrados, y cuenta con las siguientes medidas y colindancias al norte con ***** metros colindan con ***** , al oeste en ***** metros con ***** , al sur en ***** metros con ***** poniente en ***** metros con ***** , que el bien inmueble se encuentra pagado en su totalidad...”; probanza a la que se le otorga **valor** probatorio de conformidad con lo previsto en el artículo 490 de la Ley Adjetiva Civil en vigor en esta Entidad Federativa, al haberse observado en su desahogo las formalidades que exige la Normatividad en mención, por lo tanto se le otorga eficacia ya que con las mismas, se acredita que los demandados conocen el bien inmueble materia de éste juicio que resulta coincidir con las medidas y las colindancia del inmueble que la parte actora intenta usucapir, así mismo, que la parte actora pagó en su totalidad por el bien inmueble materia de éste juicio, a su vez, lo cierto es que, la prueba confesional ficta para que adquiriera el valor probatorio pleno debe de estar corroborada con otros medios probatorios, circunstancia que en la especie acontece, toda vez que la parte actora aportó la prueba **Testimonial** a cargo de ***** y ***** , que fue

desahogada en la audiencia de pruebas y alegatos, de la misma se desprende que ***** a las preguntas formuladas contestaron lo siguiente:

“Que conoce a ***** , desde hace aproximadamente ***** años, porque son vecinos, que si conoce el bien inmueble ubicado en ***** , del ***** , que conoce el inmueble desde hace aproximadamente ***** años, que lo conoce porque ha estado ahí en reuniones, que su presentante posee en calidad de propietaria y lo sabe porque vio un contrato donde ella adquirió el bien inmueble, que la fecha en que su presentante adquirió el bien inmueble ***** , del ***** , fue en el ***** y lo sabe porque le enseñó un contrato y ahí venía la información, que el documento con el que su presentante ampara la propiedad actualmente es un contrato de compra venta, que su presentante tiene la posesión y propiedad del inmueble desde hace más de ***** años, que su presentante ha tenido la posesión del bien inmueble, que su presentante ha tenido la posesión del bien inmueble de buena fe, forma pública, pacífica, continua y cierta desde hace más de ***** años, que la forma en que su presentante ha tenido la posesión de bien inmueble es de buena fe, continua y pública, que reconoce a su presentante como propietaria del inmueble ubicado como ubicado en ***** , del ***** ,
la razón de su dicho: lo es porque le consta porque lo ha visto y ha estado ahí.”

En tanto que, la segunda ateste contesto a las interrogantes, lo siguiente:

“Que conoce a ***** , desde hace aproximadamente ***** años, porque es colona ha ido a su inmueble en varias reuniones familiares y reuniones de los mismos colonos que ahí se han reunido en dicho inmueble, que si conoce el bien inmueble ubicado en ***** , del ***** , que conoce el inmueble desde hace aproximadamente ***** años, que lo conoce porque ha estado ahí en reuniones, que su presentante posee en calidad de propietaria y dueña, que la fecha en que su presentante adquirió el bien inmueble ***** , del ***** , fue hace más de ***** años, que el documento con el que su presentante ampara la propiedad actualmente es un contrato de compra venta, que su presentante tiene la posesión y propiedad del inmueble desde hace más de ***** años, que su presentante ha tenido la posesión del bien inmueble desde hace ***** años, que su presentante ha tenido la posesión del bien inmueble de buena fe, forma pública, pacífica, continua y cierta desde hace más de ***** años, que la forma en que su presentante ha tenido la posesión de bien inmueble es continua,



PODER JUDICIAL

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

cierta y de buena fe, que reconoce a su presentante como propietaria del inmueble ubicado como ubicado en *****, del *****, **la razón de su dicho:** lo es porque le consta lo que ha manifestado le consta por haberlo presenciado, por haber estado en todo lo que ha manifestado."

Deposiciones a las que se les otorga valor probatorio de conformidad con el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, por haber sido emitidas por personas mayores de edad, con instrucción suficiente para comprender los hechos sobre los que rinden testimonio, y por haber sido uniformes en sus contestaciones; otorgándoles **eficacia** para acreditar la posesión de la parte actora, máxime que de la contestación a las preguntas marcadas con los números diez, once y doce, se advierte que ambos atestes son acordes al referir que les consta que la accionante ***** se encuentra en posesión del inmueble motivo de esta contienda judicial y que lo adquirió por medio de un contrato de compra venta, también así resulta cierto, que de la misma no se aprecia ningún dato que demuestre la posesión que detenta la actora es en calidad de dueña, de forma pacífica, continua, pública, de buena fe e ininterrumpida, que acorde con los hechos expuestos en la demanda, fue mediante un contrato de compra venta.

En consecuencia, tales testimonios, como se ha dicho, son factibles de considerarse, pues robustecen lo relatado en los hechos de la demanda, testimonios que sirven de fundamento para tener por acreditado la calidad de la posesión que es indispensable para que proceda la acción de usucapión, pues la parte actora ***** demostró que tiene la posesión desde que celebró el contrato privado de compraventa el día *****, además que dicha posesión es de buena fe, de manera pacífica, continua, pública, ininterrumpida, cierta y en calidad de propietaria; siendo la prueba testimonial la idónea para demostrar la posesión

que una persona detenta respecto de un bien, sirviendo de apoyo la siguiente jurisprudencia emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, en el tomo V, mil novecientos noventa y siete que a la letra dice:

PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDÓNEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESIÓN.

La prueba **testimonial** es idónea para acreditar no sólo el origen de la **posesión** sino también la calidad apta para prescribir.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO.

Amparo directo 92/87. Eladio Ruiz Manga. 1o. de marzo de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Marcos Arturo Nazar Sevilla. Secretario: Miguel Eusebio Selvas Costa.

Amparo directo 549/91. Juan López Flores. 14 de noviembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: José Gabriel Clemente Rodríguez.

Amparo directo 357/95. Jesús Bibiano Castillejos Gómez. 22 de junio de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Angel Suárez Torres. Secretario: Víctor Alberto Jiménez Santiago.

Amparo directo 395/96. Fernando Mosqueda Vidal. 3 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Rafael León González.

Amparo en revisión 73/96. María del Rocío Guadalupe Arias Rodríguez. 11 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Walberto Gordillo Solís.

Elementos de prueba que analizados en lo particular, adminiculadamente, atendiendo al sistema valorativo de la sana crítica, en observancia a las normas de la lógica, la experiencia y las especiales que prevé el Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, como lo dispone su ordinal 490, con las que se acreditó que la posesión que tiene la accionante reúne los requisitos legales para que proceda la usucapión, que estatuye el artículo 1237 de la Ley Sustantiva Civil en vigor para el Estado de Morelos, esto porque ha quedado **acreditado la posesión** que tiene la



PODER JUDICIAL

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

parte actora es de fecha cierta porque desde hace ***** años adquirió el multicitado inmueble a la fecha posee el mismo en concepto de dueña, en forma pacífica, continua y pública, y a consideración de la suscrita, ***** años tiempo suficiente para que la acción que se promueve como ya se dijo anteriormente prospere, ya que se reúnen los requisitos que dispone el artículo antes invocado.

Es de resaltar que los demandados, no contestaron la demanda, por lo que el juicio se siguió en su **rebeldía**, teniéndole con fundamento en lo dispuesto por el artículo 368 del Código Procesal Civil presuntivamente confesados los hechos, aceptando como cierto el hecho de que la parte actora es poseedora del ***** , **con una superficie total de ***** M2, mismo que se encuentra inscrito ante el ***** bajo el número de folio electrónico inmobiliario *******, y que desde esa fecha la parte actora ha tenido la posesión de dicho inmueble, de manera cierta, pacífica, de buena fe, continua, ininterrumpida y en concepto de dueño, ya que no ha sido molestada por nadie.

VII.- En este orden de ideas, y toda vez que la **usucapión**, de acuerdo con los artículos a los que se ha hecho referencia en párrafos que anteceden, opera por el solo transcurso del tiempo y tomándose en consideración que la parte actora ha poseído una fracción del bien inmueble identificado como ***** , **con una superficie total de ***** M2, mismo que se encuentra inscrito ante el ***** bajo el número de folio electrónico inmobiliario *******, el cual tiene las siguientes medidas y colindancias: al norte ***** metros con ***** , al oriente con ***** metros con ***** , al sur con ***** metros con ***** y al poniente con ***** metros con ***** , desde el día ***** , fecha en que aparece pactado el contrato de compraventa celebrado por ***** como vendedora y ***** en su carácter

de compradora, de ahí, que con la confesional y pruebas testimoniales y documentales, ofrecidas por la accionante, se infiere que la promovente ha poseído de manera pacífica, ininterrumpida, en concepto de dueña, de buena fe, continua, por más de ***** años, que establece la Norma Jurídica Sustantiva Civil vigente para esta Entidad Federativa, en su artículo 1238 fracción I, que a la letra dice en su parte conducente:

“...Artículo 1238. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES Y 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;...”.

En ese orden de ideas, lo que procede es declarar **fundada la acción** de usucapión o prescripción positiva que ejercitó ***** contra ***** por medio de su albacea o quien legalmente sus intereses represente, la ***** por medio de su albacea el C. ***** , la ***** por conducto de su albacea el C. ***** , ***** , ***** , ***** Y EL ***** . Así, como declarar que adquirió la propiedad a través de la prescripción positiva de una fracción del bien inmueble identificado como ***** , **con una superficie total de ***** M2, mismo que se encuentra inscrito ante el ***** bajo el número de folio electrónico inmobiliario *******, el cual tiene las siguientes medidas y colindancias: al norte ***** metros con ***** , al oriente con ***** metros con ***** , al sur con ***** metros con ***** y al poniente con ***** metros con ***** .

Fortalece el anterior razonamiento la jurisprudencia 1a./J. 61/2010, que dictó la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que puede ser consultable



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 Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIII, Abril de 2011, Novena Época, página 5, que a literalidad dice:

“ACCIÓN DE USUCAPIÓN EJERCITADA POR EL COMPRADOR EN CONTRA DEL VENDEDOR (TITULAR REGISTRAL). SU PROCEDENCIA. Si bien es cierto que puede obtenerse un documento susceptible de inscripción mediante el ejercicio de la acción pro forma, también lo es que ello no excluye la posibilidad de que, si el comprador tiene la legitimación activa para ejercerla, así como para ejercer la acción de usucapión (por tener una posesión pública, pacífica, continua y en concepto de propietario), éste pueda elegir esta acción en contra del vendedor, si considera que le es más fácil acreditar los requisitos de la usucapión. Esta posibilidad contribuye a solucionar algunos problemas que surgen en la práctica, ya que mientras más tiempo carezca el propietario de un título susceptible de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, más inseguridad jurídica se presenta, no sólo para las partes (en especial para el comprador), sino también ante terceros, de manera que al no cumplir con el efecto de oponibilidad y, por tanto, padecer de una ineficacia funcional, da lugar a que concurren situaciones de excepción al principio res inter alios acta. Esto es, permitir que el comprador ejerza la acción de usucapión en contra del vendedor, para contar con un documento susceptible de inscribirse, que avale su derecho de propiedad y pueda oponerse a terceros, no se contrapone al ejercicio de la acción pro forma, ya que ésta, además de ser diversa en los diferentes sujetos legitimados para ejercerla pasiva o activamente, tiene un fin distinto, que es el otorgamiento de firma y escritura pública, título que, al igual que la sentencia que declara la usucapión es un instrumento inscribible, el cual permite al comprador que puedan concurrir en su persona ambas legitimaciones, de manera que le sea posible accionar de la forma que más convenga a sus intereses y a la celeridad con la que pueda obtenerse dicho título, a fin de inscribirse y no permanezca más el estado de inseguridad jurídica que genera su falta de inscripción. Además, negarle a un sujeto que cuenta con ambas legitimaciones activas, una vía para obtener un documento inscribible, no permite que éste sea plenamente eficaz, toda vez que no surte efectos contra terceros, aunado al hecho de que se estaría estableciendo un procedimiento más lento, el cual resultaría contrario a lo establecido por el segundo párrafo del artículo 17 de la Constitución

Política de los Estados Unidos Mexicanos. Esta posibilidad no trae como consecuencia que se faculte al comprador para que, mediante la acción de usucapión, deje de cubrir al vendedor el precio pactado. Toda vez que, en estos casos, se deben distinguir los aspectos reales (esto es, la transmisión de propiedad, como efecto principal) de los obligacionales (es decir, el pago del precio, como primera obligación del comprador) del contrato. El hecho de reunir los requisitos legales de la usucapión, y que por dicha causa, se adquiera un nuevo título de propiedad, es totalmente independiente de lo que sucede a nivel obligacional, ya que el propietario, derivado de este nuevo título que avala su derecho real, sigue estando obligado al pago total del precio adeudado.

Contradicción de tesis 236/2009. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Cuarto y Quinto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito. 23 de junio de 2010. Mayoría de tres votos. Disidentes: José Ramón Cossío Díaz y José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Jorge Roberto Ordóñez Escobar.

Tesis de Jurisprudencia 61/2010. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha siete de julio de dos mil diez.

En consecuencia de lo anterior una vez que cause ejecutoria, por cuanto a las pretensiones marcadas con los incisos **a) y b)** del escrito inicial de demanda, resulta procedente **ordenar** mediante el oficio de estilo, al *********, **proceda a cancelar** la inscripción que en esa Dirección existe a nombre de *********, *********, *********, ********* y *********, respecto del bien inmueble identificado como *********, **con una superficie total de ***** M2, mismo que se encuentra inscrito ante el Instituto, bajo el número de folio electrónico inmobiliario *******, **e inscribirlo** a nombre de la aquí actora *********.

Se precisa que, como lo instruye el artículo **1243** del Código Civil la presente resolución y el auto que la declare ejecutoria servirán de título de propiedad para la accionante. Por lo tanto,



PODER JUDICIAL

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

previo al pago de los derechos correspondientes a cargo de la actora, expídase copias certificadas de la presente resolución.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 104, 105, 106, 504, 505, 506, y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente juicio, y la vía elegida es la correcta, atendiendo al considerando I de esta resolución.

SEGUNDO.- Es fundada la acción de prescripción positiva que ejercitó ***** contra ***** por medio de su albacea o quien legalmente sus intereses represente, la ***** por medio de su albacea el C. *****, la ***** por conducto de su albacea el C. *****, *****, *****, ***** e *****, quienes no comparecieron al presente juicio, siguiéndose en su rebeldía; y respecto al demandado ***** quien dio contestación a la demanda, sin acreditar sus defensas y excepciones, en consecuencia;

TERCERO.- Se declara que *****, adquirió la propiedad a través de la prescripción positiva del bien inmueble identificado como *****, **con una superficie total de ***** M2, mismo que se encuentra inscrito ante el ***** bajo el número de folio electrónico inmobiliario *******, el cual tiene las siguientes medidas y colindancias: al norte ***** metros con *****, al oriente con ***** metros con *****, al sur con ***** metros con ***** y al poniente con *****

metros con *****; por las razones expuestas en la parte considerativa de esta resolución.

CUARTO.- Una vez que la presente cause ejecutoria, mediante oficio, se ordena al *****, **proceda a cancelar** la inscripción que en esa Dirección existe a nombre de *****, *****, ***** *****, ***** y *****, respecto del bien inmueble identificado como *****, **con una superficie total de ***** M2**, mismo que se encuentra inscrito ante el ***** bajo el número de folio electrónico inmobiliario *****, e **inscribirlo** a nombre de la aquí actora *****.

QUINTO.- La presente resolución y el auto que la declare ejecutoriada servirán de título de propiedad para la accionante, en términos del artículo 1243 del Código Civil.

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 de Morelos, ante la Primer Secretaria de Acuerdos **Licenciada ERICKA MEJIA DOMÍNGUEZ**, con quien actúa y da fe. *mcja

En el Boletín Judicial Número _____ correspondiente al _____ de _____ de 2022, se hizo la publicación de ley de la resolución que antecede. Conste.



En _____ de _____ de 2022, a las doce horas del día, surtió efectos la notificación a que alude la razón anterior. Conste.-

PODER JUDICIAL

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