



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 once de julio de dos mil veintidós.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente número **328/2021-3**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido por ***** contra *****, ***** e *****; y,

RESULTANDO:

1. Mediante escrito presentado el seis de diciembre de dos mil veintiuno, ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles en Materia Familiar y de Sucesiones del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció ***** promoviendo en la vía **ORDINARIA CIVIL** la acción de **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** contra *****, ***** e ***** , relatando los hechos que dan origen a la presente demanda, invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto y exhibió los documentos base de su acción.

2. Por acuerdo del siete de diciembre de dos mil veintiuno, se admitió a trámite la demanda en la **Vía Ordinaria Civil**, ordenando correr traslado y emplazar a los codemandados *****, ***** e ***** , para que dentro del plazo legal de **diez días** dieran contestación a la demanda entablada en su contra, requiriéndoles que señalaran domicilio dentro de esta jurisdicción para oír y recibir notificaciones, apercibiéndoles que en caso de no hacerlo, las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se les harían y surtirían efectos a través del

Boletín Judicial que edita este Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

3. El catorce de enero de dos mil veintidós, en el domicilio señalado para tales efectos, se emplazó y corrió traslado a la parte demandada *****. Mientras que al codemandado *****, se emplazó y corrió traslado el ocho de febrero de dos mil veintidós. Por último se emplazó al codemandado *****, el diez de febrero de la misma anualidad.

4.- Por auto del veintitrés de febrero de dos mil veintidós, se tuvo en exceso del plazo concedido al *****, intentando dar contestación a la demanda entablada en su contra. Por lo tanto, se tuvo por perdido su derecho para realizar manifestación alguna, declarando la rebeldía en que incurrió y ordenando que las subsecuentes notificaciones aun las de carácter personal, le surtieran efectos por medio del Boletín Judicial.

5.- Por acuerdo de diez de marzo de dos mil veintidós, se tuvo al Encargado de Despacho del *****, dando contestación a la demanda instaurado en su contra, se tuvieron por hechas sus manifestaciones y por opuestas sus defensas y excepciones.

6.- Por auto del seis de abril de dos mil veintidós, se acusó la rebeldía en que incurrió el demandado *****, al no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra en el tiempo que se le concedió para ello, teniéndole por contestada la demanda en sentido negativo y las posteriores notificaciones aún las de carácter personal se le harían y surtirían a través de la publicación del Boletín Judicial. Así también, se señaló día y hora para la celebración de la audiencia de conciliación y depuración.



PODER JUDICIAL

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

7.- El cinco de mayo de dos mil veintidós, se desahogó la audiencia de Conciliación y Depuración, en la que se hizo constar la incomparecencia de las partes, no obstante de encontrarse debidamente notificados, 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.

8.- Por auto dictado el once de mayo de dos mil veintidós, se admitieron las pruebas ofrecidas por la parte actora consistentes en: la **CONFESIONAL** a cargo del demandado *****, la **TESTIMONIAL** a cargo de ***** y *****, las documentales públicas y privadas que exhibió en el escrito inicial de demanda, la **INSPECCION JUDICIAL** en el domicilio en que se ubica el bien inmueble materia de éste juicio, que sería practicada por la actuario adscrita al Juzgado, la instrumental de actuaciones en su doble aspecto legal y humano. De igual manera, se señaló fecha para el desahogo de la audiencia de Pruebas y Alegatos.

9.- El veinticinco de mayo de dos mil veintidós, la fedataria de la adscripción, llevó a cabo la inspección ordenada en el domicilio identificado como *****.

10.- El veintinueve de junio de dos mil veintidós, tuvo verificativo el desahogo de la Audiencia de Pruebas y Alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia de la parte actora *****, asistido de su abogado patrono, quienes presentaron a los testigos ***** y *****, en sustitución de los primeramente ofrecidos. No

comparecieron los demandados, no obstante de encontrarse debidamente notificados. Consecuentemente se declaró confeso al demandado ***** por no haber comparecido al desahogo de dicha audiencia. Asimismo se desahogaron las Testimoniales a cargo de los antes mencionados. Así mismo, atendiendo que no existían pruebas pendientes por desahogar, se tuvieron por formulados los Alegatos de la parte actora y por perdido el derecho para tal efecto a los demandados; por lo que se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual se pronuncia al tenor siguiente:

CONSIDERANDO:

I. COMPETENCIA. En primer término se procede al estudio de la Competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración; ello en atención a lo dispuesto por el artículo **34** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice:

“Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio:
III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles...”

Por lo anterior este Juzgado resulta competente para conocer y fallar el presente asunto, ello atendiendo a que el bien inmueble objeto de la acción de usucapión, se encuentra dentro del territorio donde este Juzgado ejerce su jurisdicción.

II. VÍA. Una vez analizadas las constancias procesales, se determina que la vía elegida es la correcta, pues el artículo **661** del Código Procesal Civil vigente en el Estado



PODER JUDICIAL

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

de Morelos; establece que los Juicios declarativos de propiedad, como lo es, la prescripción positiva, se tramitaran en la Vía Ordinaria, dispositivo legal que dispone:

“ARTICULO 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.**”

Por lo que la **VÍA ORDINARIA CIVIL** resulta la idónea para la tramitación del asunto que nos ocupa.

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 independiente 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 tiene que ver 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 de la Novena Época. Registro: 189294, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Julio de 2001. Materia(s): Civil, Común, Tesis: VI.2o.C. J/206, Página: 1000

“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 de la actora, 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.”

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...”

Ahora bien, es 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 primer término obra el contrato privado de compraventa celebrado el *****, en el cual *****, propietario del inmueble identificado como *****, con una superficie total de ***** metros cuadrados, hizo formal venta a *****, ***** en cita, consistente en ***** metros cuadrados.



PODER JUDICIAL

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

En este orden de ideas, la Legitimación activa ad procesum de la parte actora, queda acreditada con la **Documental Privada** consistente en el **Contrato Privado de Compraventa** celebrado el *****, entre el vendedor ***** y la compradora *****, respecto una **fracción** del inmueble identificado como *****, por la superficie de ***** **metros cuadrados**, que tiene las siguientes medidas y colindancias:

- Noreste: ***** metros y colinda con *****.
- Sureste: ***** metros y colinda con *****.
- Suroeste: ***** metros y colinda con *****.
- Noroeste: ***** metros y colinda con *****.

El cual se encuentra inscritos en el *****, bajo el número de folio real electrónico *****, en los que aparece como propietario *****, documental que se le concede eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, únicamente, por el momento, en lo que respecta a la legitimación de las partes, es decir para poner en movimiento éste órgano jurisdiccional.

Por cuanto a la legitimación pasiva de *****, se encuentra acreditada de conformidad con lo que dispone el numeral **661** de la Ley Procesal de la materia, al referir que el Juicio Declarativo de propiedad debe entablarse **en contra de quien aparezca como propietario en *******, extremo que se encuentra acreditado en autos con la **Documental pública** consistentes en el Certificados de Libertad de Gravamen de fecha *****, expedido por el *****, en la que aparece que el propietario del bien motivo de esta controversia es *****.

Siendo de explorado derecho que las documentales autorizadas por funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones y dentro del límite de su competencia hacen prueba plena y se consideran indubitables, a tal medio probatorio se le concede eficacia probatoria plena en términos de lo dispuesto por el artículo **437** en relación directa con el numeral **491** del Código Procesal Civil en vigor, pues con ella se acredita la legitimación pasiva de *****. Siendo aplicable lo sustentado por la siguiente tesis jurisprudencial emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, consultable en la gaceta del semanario judicial de la federación, con número digital 192533, 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.”

Cabe señalar que la Legitimación pasiva de los Codemandados ***** , queda 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, lo que acontece en el caso que nos ocupa puesto que los



PODER JUDICIAL

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

directores antes citados son quienes deben o no cancelar la Inscripción del bien inmueble materia del presente juicio, mismo 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.

IV. DEFENSAS Y 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.”

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.

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.



PODER JUDICIAL

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

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 JURIDICO APLICABLE.- Al no existir cuestiones incidentales que resolver se procede al estudio de la acción de prescripción adquisitiva de buena fe ejercitada por ***** contra *****, ***** e *****.

Al respecto, dispone el Código Civil vigente en el Estado de Morelos lo siguiente:

“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 veinte 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.

ARTÍCULO 1242.- PROMOCIÓN DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ÁNIMO DE PRESCRIBIR EN CONTRA DEL TITULAR REGISTRAL. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad. En todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión."

De los anteriores preceptos, se define a la posesión como el poder que las personas tienen sobre un bien o derecho y en virtud del cual pueden ejecutar actos materiales sobre los mismos; el cual se origina como consecuencia de la constitución de un derecho; de igual manera, los artículos que anteceden, establecen que la prescripción positiva o usucapión es la forma de adquirir bienes o derechos mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real, debiendo realizarse en forma *pacífica, continua, pública y cierta*, por el tiempo que fija la Ley, en el caso de inmuebles en cinco años, cuando se poseen con los requisitos señalados con antelación y por último que el que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad pero en todo caso, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.



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 una fracción consistente en ***** del bien inmueble identificado como ***** , mediante contrato privado de compraventa celebrado el ***** , con ***** 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 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 ***** , entre ***** como vendedor y ***** como compradora, respecto de la fracción de ***** **metros cuadrados** 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: **Noreste:** ***** metros y colinda con ***** . **Sureste:** ***** metros y colinda con ***** . **Suroeste:** ***** metros y colinda con ***** . **Noroeste:** ***** metros y colinda con ***** , por una superficie 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 emitida por la Primera Sala del Máximo Tribunal Constitucional consultable en el Semanario Judicial de la Federación, con el número digital 2008083:

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).

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



PODER JUDICIAL

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

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 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



PODER JUDICIAL

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

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.

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

- 1) Que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que **demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien**, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante;
- 2) Si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y,
- 3) La fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe.

En este sentido, por cuanto al acervo probatorio de la parte actora, es menester referir que la accionante ofreció la **CONFESIONAL** a cargo de ***** quien fictamente confesó a las posiciones marcadas con los número **dos, cuatro, cinco, seis, ocho, nueve, diez, once, doce, trece y catorce** lo siguiente:

"...Que su articulante ha venido teniendo la posesión de ***** mismo inmueble que se encuentra ubicada en *****, que las medidas y colindancias del inmueble identificado como ***** mismo inmueble que se encuentra ubicado en *****, son al noreste ***** metros y colinda con *****, Sureste ***** metros y colinda con *****, al Suroeste ***** y colinda con *****, Noroeste ***** y colinda con *****, con una superficie total de ***** metros cuadrados, que su articulante tiene la posesión del bien desde el



PODER JUDICIAL

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

*****, que su articulante tiene la posesión del bien inmueble identificado como ***** mismo inmueble que se encuentra ubicada en ***** en carácter de dueña, de manera pública, de manera cierta, pacífica, de buena fe, continua e ininterrumpida..."

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 las medidas y colindancias que el demandado fictamente confesó, **difieren** con las que se encuentran en el contrato privado de compra venta, pues confesó fictamente que el bien inmueble identificado como ***** mismo inmueble que se encuentra ubicada en ***** que tiene posesión la parte actora, tiene una superficie total ***** metros cuadrados, sin embargo en el contrato privado de compra venta celebrado con el demandado, se encuentra plasmada una superficie total a ***** metros cuadrados por lo que en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil, no ha lugar a concederle valor probatorio, lo anterior ya que con dicho medio de prueba la parte actora únicamente pone en duda cual es la superficie total que pretende poseer, pues no se acredita que el justo título que exhibió como su causa generadora de la posesión haya sido por una superficie total de ***** metros cuadrados como ella solicita.

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,



PODER JUDICIAL

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

conforme al cual el valor de tales probanzas (confesión ficta y presunción legal) no quedaba al libre arbitrio del juzgador, sino que se encontraba 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 adinmiculada 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

dato 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.”

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 veintinueve de junio de dos mil veintidós, la primera manifestó a las preguntas que aquí interesan con número **tres, siete y ocho**:

“...Que su presentante ha venido teniendo la posesión de ********* mismo inmueble que se encuentra ubicada en *********, que las medidas y colindancias del inmueble identificado como ********* son a noreste ********* metros y colinda con *********, Sureste ********* metros y colinda con *********, al Suroeste ********* y colinda con *********, Noroeste ********* y colinda con ********* pero no sabe los metros exactos pero si colindan con ******* más o menos son ***** metros y fracción** y el mismo inmueble tiene una **superficie total entre ***** metros...**”

Mientras que el segundo ateste a las mismas interrogaciones manifestó:

“...Que su presentante ha venido teniendo la posesión de ********* mismo inmueble que se encuentra ubicada en *********, que las medidas y colindancias del inmueble identificado como ********* son a noreste ********* metros y colinda con *********, Sureste ********* metros y colinda con *********, al Suroeste ********* y colinda con *********, Noroeste ********* y colinda con *********



PODER JUDICIAL

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

el mismo inmueble tiene una **superficie total entre**
***** y ***** metros y ***** y *****
metros...”

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 refieren que el bien inmueble que actualmente posee la parte actora es por una superficie de aproximadamente de ***** a ***** y ***** metros cuadrados, lo cual **difiere** con el documento de la causa generadora del bien que se pretende usucapir, pues el contrato privado de compra venta (foja 9), únicamente ampara una superficie total a ***** **metros cuadrados**, el cual tiene las siguientes medidas y colindancias: al noreste ***** metros y colinda con ***** , Sureste ***** metros y colinda con ***** , Suroeste ***** metros y colinda con ***** , Noroeste ***** metros y colinda con ***** . Sí bien los atestes dicen que la parte actora es poseedora del bien inmueble que nos ocupa, 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, ambos testigos 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 y ***** y ***** metros cuadrados**”, siendo que del propio **contrato privado de compra venta**, se advierte que la fracción del bien inmueble objeto de la presente litis cuenta con una superficie de ***** metros cuadrados, por lo que de las respuestas proporcionadas por los testigos de referencia,

queda claro para la que resuelve que **desconocen el bien inmueble en cita**, por tanto, es inconcuso que la testimonial a cargo de los testigos mencionados, no merece valor probatorio.

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 detallan 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 la totalidad de la superficie del inmueble a usucapir.

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:



PODER JUDICIAL

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

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

Por otra parte, la parte actora ***** , ofreció la inspección judicial la cual fue desahogada por la actuario de la adscripción el veinticinco de mayo de dos mil veintidós, en que se dio fe de lo siguiente:

“Hago constar la presencia del Abogado Patrono de la parte actora licenciado ***** , que se identifica con cedula profesional ***** expedida por la secretaria de educación pública; asimismo hago constar que me permite el acceso la ciudadana ***** , quien se identifica con credencial para votar con clave de elector ***** ; por lo que al ingresar procedo al desahogo de la presente diligencia.

I.- Hago constar que me encuentro constituida en el inmueble identificado como ***** el cual se encuentra ubicado ***** , esto por corroborarlo con signos exteriores como lo son una placa de metal que tiene plasmado el nombre de la calle, colonia y municipio, asimismo por encontrarme frente de un inmueble de un nivel pintado en su exterior de color ***** con puerta y portón de herrería pintado de color ***** , en donde se me permite el acceso por la ciudadana ***** , previamente identificada.- El cual tiene un patio y la construcción dos cuartos y un pasillo.- II.- La

suscrita hago constar que el inmueble que se pretende prescribir forma parte de un inmueble que tiene una superficie aproximada es de ***** metros cuadrados y que la fracción de la cual se encuentra en posesión de acuerdo a lo manifestado por la persona que me atiende su fracción es de una superficie de ***** metros cuadrados(***** punto ***** metros cuadrados) mismo que la suscrita observo se encuentra delimitado con una barda de material de block; ahora bien la suscrita procedo al desahogo del punto III- y me entrevisto con una vecina colindante del lado izquierdo del inmueble en que se citua la cual habita en una casa- habitación en la que se aprecia el numero ***** y soy atendida por una persona del sexo femenino quien manifiesta llamarse ***** y se identifica con credencia para votar con clave de elector ***** , a quien al identificarse le hago saber el motivo de mi visita y me refiere que la persona que habita en el inmueble continuo es su vecina de nombre ***** desde hace aproximadamente ***** años , tiempo que llego habitar al inmueble , que llego a vivir con su familia y ahora habita con su hijo y nuera; por lo que sabe es ella quien se encuentra en posesión desde hace ***** años aproximadamente, asimismo procedo a constituirme en diverso inmueble colindante , en donde no se aprecia número, y que es de dos niveles en donde al llamar soy atendida por una persona del sexo femenino quien refiere llamarse ***** , y se identifica con credencial para votar con clave de lector ***** expedida por el INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL. A quien hago saber el motivo de la molestia que se le ocasiona y me identifico plenamente; y a mi cuestionamiento manifiesta; que tiene toda su vida conociendo a la C. ***** , pues ella nació y desde que recuerda ya habitaba la C. ***** en la casa de la esquina que era pequeña la de la voz y ya vivía ahí la C. ***** , que recuerda serán más de ***** años, como ***** aproximadamente sin recordar con exactitud pues era una niña la de la voz; ahora bien la suscrita en domicilio diverso que colinda del lado izquierdo se dice derecho siendo un inmueble



PODER JUDICIAL

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

de dos niveles que se aprecia rustica, y del cual se aprecia un nicho de un santo, en donde al llamar soy atendida por una persona del sexo masculino quien me refiere llamarse ***** y se identifica con credencial de elector ***** expedida por el INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL, con quien me identifique previamente y le hice saber el motivo de mi visita; y al interrogarle me manifiesta que la habitante del inmueble pintada con el color ***** y rotulado con el nombre ***** , que se localiza en la esquina es donde habita su hermana y que se encuentra en posesión desde hace ***** años ya que lo adquirieron tanto su fracción como la de su hermana al señor ***** por lo tanto el de la voz y la C. ***** tiene ***** años que habitan en sus fracciones en este caso su hermana en la fracción de la esquina la cual se encuentra en posesión respecto al punto IV.- la suscrita hago, constar que el inmueble en que se actúa se encuentra ubicado entre ***** por lo que siendo las diez horas con cincuenta minutos se da por terminada la presente diligencia, firmando al calce y margen los que en ella intervinieron y así quisieron hacerlo, dando cuenta a la titular de los autos.- consta.- doy fe."

Inspección judicial a la cual únicamente se le concede valor probatorio, en razón de que cumple con todos y cada uno de los puntos solicitados de conformidad con lo dispuesto por los artículos 467, 471 y 481, en relación directa con el **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; sin embargo, no es dable conferirle eficacia probatoria pues la misma pone en duda la identidad del inmueble materia de la litis, lo anterior es así, dado que, la prueba de inspección judicial, es el medio probatorio en virtud del cual el juzgador, por sí mismo, procede al examen sensorial de algún bien inmueble, para dejar constancia de las características advertidas con el auxilio de testigos o expertos, se encamina directamente al examen de cosas o personas para apreciar circunstancias

o hechos captables directa y objetivamente; de ahí que, el fedatario encargado de realizar dicha diligencia, no sea experto en este caso concreto, en agrimensura o topografía para acertadamente concluir en las medidas y colindancias del inmueble que se atiende; si no únicamente a describir, lo percibido con sus sentidos en el acto en el cual se realiza la diligencia, por lo que dicha fedataria únicamente da fe de la existencia y un aproximado de las medidas que cuenta el inmueble materia del juicio; máxime que en el caso puesto a consideración de esta juzgadora, la actora reclama *********, consistente en ******* metros cuadrados**, lo cual coincide con los datos descritos en la inspección judicial que precede, sin embargo, el contrato privado de compra venta ampara una fracción consistente en ******* metros cuadrados**; de lo anterior se colige que, si bien acreditar la identidad del inmueble no forma parte de los requisitos expresamente requeridos en la ley, lo cierto es que ese dato, cuando se reclama una porción de un bien mayor, proporciona certidumbre respecto de que el bien que se pretende usucapir, efectivamente es propiedad de la parte demandada, atento a que la autoridad judicial debe contar con elementos de convicción idóneos, no solamente para fijar la calidad de la posesión (en concepto de propietario, pacífica, continua y pública), sino que también, aunque la ley no lo exija, se requiere cumplir con otros requisitos necesarios para la procedencia de dicha acción como lo estableció la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis de jurisprudencia 1a./J. 82/2014 (10a.), en cuanto a la causa generadora de la posesión y la fecha cierta de ésta. Es por ello que se considera que, **quien pretende prescribir un bien, a efecto de no provocar una falsa creencia respecto del inmueble que deba de transferírsele**



PODER JUDICIAL

el dominio, para probar su acción deba igualmente acreditar su identidad.

En las relatadas consideraciones, a criterio de la suscrita resolutora se puede concluir que la parte actora fue omisa en acreditar fehacientemente la **IDENTIDAD** del inmueble materia del presente juicio, puesto que del presente sumario, no obran pruebas que, acrediten dicha circunstancia, máxime que, como ya se indicó con antelación, en el capítulo de pretensiones del escrito de demanda, la parte actora pretende usucapir una fracción de ***** metros cuadrados respecto el bien identificado como *****; sin embargo, del contrato privado de compra venta celebrado con el demandado ***** las partes en la cláusula primera manifiestan que la superficie total adquirida es de ***** **metros cuadrados**; y puesto que reclama una fracción en exceso **SUPERIOR** a la establecida en el multicitado contrato de compra venta; de ahí que, se desprende que la actora no acredita la identidad de la fracción del predio a usucapir.

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 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



PODER JUDICIAL

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

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 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 la actora probara la causa generadora de la posesión total del inmueble a usucapir, 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 una fracción consistente en ***** metros cuadrados del 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 usucapición 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 a la superficie que la actora pretende usucapir pues su justo título derivado de la causa generadora de su posesión resulta **menor** a la solicitada en el apartado de pretensiones. Sirva de apoyo la siguiente 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."

Bajo las relatadas consideraciones, se concluye que no ha sido justificada la causa generadora de la posesión 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 positiva** ejercitada en el presente juicio por ***** contra *****, ***** e *****, los dos primeros codemandados no comparecieron al presente juicio, continuándose el mismo



PODER JUDICIAL

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

en su rebeldía y, el segundo no acreditó sus defensas y excepciones.

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

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

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, en contra de ***** , ***** e ***** , los dos primeros quienes no comparecieron a juicio y se siguió en su rebeldía y el ***** no acreditó sus defensas y excepciones, en consecuencia,

TERCERO. Se absuelve a los demandados ***** , ***** 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 el Tercer Secretario de Acuerdos, **Licenciado MAURICIO BARÓN LÓPEZ**, con quien actúa y da fe. *mcja