



## SENTENCIA DEFINITIVA

**PODER JUDICIAL**

**Zacatepec de Hidalgo, Morelos; a siete de julio de dos mil veintidós.**

**VISTOS** para resolver en definitiva los autos del expediente número **48/2022-1**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\*, también conocida como \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*; y,

### RESULTANDO:

**1. Presentación de la demanda.** Mediante escrito presentado el **once de febrero de dos mil veintidós**, 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 \*\*\*\*\*, también conocida como \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, de quienes demandó las siguientes pretensiones:

*"a) La declaración que haga su señoría en el sentido de que se ha consumado la prescripción positiva a mi favor y que por ende me he convertido en propietaria, respecto del \*\*\*\*\*, con una superficie total de terreno de \*\*\*\*\* centímetro cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: En \*\*\*\*\* centímetros y colinda con \*\*\*\*\*, antes con \*\*\*\*\*; AL SUR: En \*\*\*\*\* centímetros y colinda ahora con \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, antes con \*\*\*\*\*; AL ORIENTE: En \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros y colinda con \*\*\*\*\*, antes con \*\*\*\*\*; y, AL PONIENTE: En \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros y colinda con \*\*\*\*\*, ahora la de su ubicación y antes \*\*\*\*\* la misma de actual ubicación, aclarando que dicho bien inmueble se identifica registralmente*

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

como \*\*\*\*\*. Lo anterior por haber poseído dicho inmueble por el tiempo y condiciones que la ley de la materia exige para usucapir, es decir en concepto de dueña, en forma pacífica, continua, pública, cierta y de buena fe, en términos de lo dispuesto por los artículos 1237 y 1238 fracción I del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

b) La cancelación del registro del bien inmueble mencionado en el inciso a) del capítulo de pretensiones, bien inmueble que se encuentra identificado registralmente como \*\*\*\*\*, con la superficie, medidas y colindancias que han quedado especificadas en el inciso de referencia, inmueble que se encuentra inscrito en el \*\*\*\*\*, con el folio real electrónico inmobiliario \*\*\*\*\*.

c) La inscripción a favor de la suscrita de la sentencia definitiva que se dicte en este juicio, ante \*\*\*\*\* a efecto de que me sirva de título de propiedad, con relación al \*\*\*\*\*, de conformidad con lo que dispone el artículo 1243 del Código Civil en vigor.

e) El pago de gastos y costas que se originen en el presente juicio.

Del \*\*\*\*\*, con domicilio en \*\*\*\*\*, para ser legalmente emplazado y de quien demando las siguientes pretensiones:

I).- La cancelación de la inscripción del \*\*\*\*\* ahora y antes \*\*\*\*\*, en \*\*\*\*\*, mismo que se encuentra inscrito en dicho instituto registral favor de la señora \*\*\*\*\* también conocida con el nombre de \*\*\*\*\*, con el folio real electrónico inmobiliario \*\*\*\*\*.

II). Como consecuencia de lo anterior, se ordené al \*\*\*\*\*, la inscripción a mi favor de dicho bien inmueble, con la superficie, medidas y colindancias que han quedado anotadas con anterioridad.

Además, relató 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.



**PODER JUDICIAL**

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

**2. Radicación del juicio.** Por acuerdo **de treinta de marzo de dos mil veintidós**, se admitió a trámite la demanda en la **Vía Ordinaria Civil**, ordenando correr traslado y emplazar a **\*\*\*\*\***, también conocida como **\*\*\*\*\*** 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 Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

**3. Emplazamiento a la demandada.** El **cinco de abril de dos mil veintidós**, se emplazó a **\*\*\*\*\***, también conocida como **\*\*\*\*\***.

**4.- Emplazamiento al codemandado.** El **veintiuno de abril de dos mil veintidós**, se emplazó al codemandado **\*\*\*\*\***.

**5.- Rebeldía.** Por acuerdo de **veintisiete de abril de dos mil veintidós**, se tuvo por acusada la Rebeldía en que incurrió la demandada **\*\*\*\*\***, también conocida como **\*\*\*\*\***. Por lo que se ordenó que las subsecuentes notificaciones aun las de carácter personal, le surtieran efectos por medio del Boletín Judicial.

**6.- Contestación de demanda.-** Por acuerdo de **cuatro de mayo de dos mil veintidós**, toda vez que el Licenciado **\*\*\*\*\***, en su carácter de encargado del Despacho de **\*\*\*\*\***, no acreditó su personalidad con documental idónea, no se acordaron favorables sus manifestaciones respecto a la contestación de demanda.

**7.- Audiencia de Conciliación y Depuración.** El **veintitrés de mayo de dos mil veintidós**, se desahogó

la audiencia de Conciliación y Depuración, en la que se hizo constar la incomparecencia de los demandados, a pesar 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.- Admisión de pruebas.** Por auto de fecha **veinticinco de mayo de dos mil veintidós**, se admitieron las pruebas ofrecidas por la parte actora consistentes en:

- La Confesional a cargo de \*\*\*\*\*, también conocida como \*\*\*\*\*.
- La Declaración de Parte a cargo de \*\*\*\*\*, también conocida como \*\*\*\*\*.
- La Testimonial a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*.
- Las Documentales Públicas y privadas marcadas con los incisos **1, 5 Y 6**.
- La instrumental de Actuaciones y la Presunciones en su doble aspecto legal y humana.

Así mismo, se señaló fecha para el desahogo de la audiencia de Pruebas y Alegatos.

**10.- Audiencia de Pruebas y Alegatos.** El **diecisiete de junio de dos mil veintidós**, tuvo verificativo el desahogo de la Audiencia de Pruebas y Alegatos, en la que se declaró confesa a \*\*\*\*\*, también conocida como \*\*\*\*\* por no haber comparecido al desahogo de dicha audiencia. Asimismo se desahogaron las Testimoniales a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*.



## PODER JUDICIAL

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

Por otro lado, se tuvieron por formulados los Alegatos del actor y por perdido el derecho para tal efecto a la parte demandada; 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 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*



## PODER JUDICIAL

*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 del \*\*\*\*\*, en el cual \*\*\*\*\*, también conocida como \*\*\*\*\* propietaria del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, con una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, hizo formal venta a \*\*\*\*\* en cita.

En este orden de ideas, la Legitimación activa ad procesum de la parte actora, quedó acreditada con la **Documental Privada** consistente en el **Contrato Privado de Compraventa** celebrado el \*\*\*\*\*, entre la vendedora \*\*\*\*\*, también conocida como \*\*\*\*\* y la compradora \*\*\*\*\*, respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, con una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, que tiene las siguientes medidas y colindancias:

- Al Oriente: mide \*\*\*\*\* METROS \*\*\*\*\* CENTIMETROS, colindando ahora con la propiedad de \*\*\*\*\*, antes con \*\*\*\*\*.

- Al Norte: mide \*\*\*\*\* CENTIMETROS colindando con \*\*\*, antes con \*\*\*\*\*.
- Al Poniente: mide \*\*\*\*\* METROS \*\*\*\*\* CENTIMETROS, con \*\*\*, ahora la de su ubicación y antes \*\*\*\*\* la misma de actual ubicación.
- Al Sur: mide \*\*\*\*\* CENTIMETROS, colindando ahora con \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y antes con \*\*\*\*\*.

El cual se encuentra inscritos en el \*\*\*, bajo el número de folio real electrónico \*\*\*, en los que aparece como propietaria \*\*\*, documentales que al no encontrarse contradichas con alguna otra prueba en contrario, se le concede eficacia probatoria plena 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.

Por cuanto a la legitimación pasiva de \*\*\*, también conocida como \*\*\*, 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 el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Estado**, extremo que se encuentra acreditado en autos con las **Documentales públicas** consistentes en el Certificados de Libertad de Gravamen de fecha \*\*\*, expedido por \*\*\*, \*\*\*, en la que aparece que la propietaria del bien motivo de esta controversia es \*\*\*\*\*.

Siendo de explorado derecho que las documentales autorizadas por funcionarios públicos en el ejercicio de sus



## PODER JUDICIAL

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

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 \*\*\*\*\* , también conocida como \*\*\*\*\* . Siendo aplicable lo sustentado por la siguiente tesis jurisprudencial:

Novena Época,  
Número de registro 192533  
Tribunales Colegiados de Circuito  
Número de tesis I.7o.C.28 C  
Semana Judicial de la Federación y su Gaceta  
Tomo XI  
Enero de 2000  
Materia Civil  
Página: 1033

**"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. SEPTIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO."*

Cabe señalar que la Legitimación pasiva del Codemandado \*\*\*\*\* , quedó debidamente determinada; puesto que, como ya se dijo, hay legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada, 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, 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. ESTUDIO DE LA ACCIÓN.-** Al no existir excepciones por analizar ni cuestiones incidentales que resolver, se procede al estudio de la acción de Prescripción Positiva que hace valer \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\*, también conocida como \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

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

**"ARTÍCULO 965.- NOCIÓN DE POSESIÓN.** *Posesión de una cosa es un poderío de hecho en virtud del cual una persona la retiene y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia."*

**"ARTÍCULO 966.- POSESIÓN ORIGINARIA Y 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 y otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada..."*

**"ARTÍCULO 972.- PRESUNCIÓN DE PROPIEDAD POR POSESIÓN ORIGINARIA.** *La posesión originaria establece la presunción de propiedad a favor de quien la tiene para todos los efectos legales... Toda posesión se presume originaria, salvo prueba en contrario que rinda el opositor."*

**"ARTÍCULO 980.- POSESIÓN DE BUENA Y MALA FE.-** *Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También lo 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 el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Se entiende por título la causa generadora de la posesión."*

**"ARTÍCULO 981.- PRESUNCIÓN DE LA BUENA FE.** *La buena fe se presume siempre; el que afirme la*



## PODER JUDICIAL

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

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

**"ARTÍCULO 993.- CONCEPTO DE POSESIÓN CONTINUA.** *Posesión continua es la que no ha sido interrumpida por alguno de los medios enumerados en los artículos 1251 a 1254 de este Código..."*

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

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

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

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

**"ARTÍCULO 1224.- CLASES DE PRESCRIPCIÓN.** *Se llama prescripción positiva o usucapión la forma de adquirir bienes o derechos mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real, ejercida en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la Ley. Tratándose de derechos reales de garantía, no se podrán adquirir por prescripción.*

*Se llama prescripción negativa la forma de liberarse de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, o de perder derechos reales por no*

*ejercitarse, dentro del plazo que la Ley fije en cada caso o por disposiciones generales.”*

**"ARTÍCULO 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.”*



## PODER JUDICIAL

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

Por su parte el numeral **661** del Código Procesal Civil establece:

**"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.*

*No podrá ejercitarse ninguna pretensión contradictoria de dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que previamente o a la vez se entable nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho. El juicio contradictorio se ventilará en la vía ordinaria."*

Ahora bien, la usucapión o prescripción positiva, es la forma de adquirir bienes o derechos, mediante la posesión en concepto de Dueño o de titular de un derecho real ejercitada en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la ley conforme a lo previsto por el numeral **1224** de la Codificación sustantiva civil en vigor. 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."**

De acuerdo a lo dispuesto por el artículo **1237** del Ordenamiento Legal en cita, es poseedor de buena fe, el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente, para darle derecho para poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Se entiende por título la causa generadora de la posesión, ello acorde a lo previsto por el ordinal **980** del Código Civil para el Estado de Morelos.

De lo antes precitado, se infiere que para los casos de prescripción adquisitiva o usucapión, **se requiere acreditar la causa generadora de la posesión**, ello con la exhibición del título de propiedad, si el acto jurídico se pactó en forma escrita, pues lo indispensable es demostrar que esa posesión es originaria y no derivada, es decir que se justifique entre otras cualidades que esa posesión es en carácter de dueño y de buena fe, resultando irrelevante que el título generador de la posesión sea defectuoso o ilegal, pues éste no constituye la fuente de la adquisición de la propiedad por medio de la prescripción positiva, toda vez, que ésta (la propiedad por medio de la usucapión) se apoya en la ley que prevé la institución de la usucapión, dado que aquél acto, sólo cumple la función de poner de manifiesto que la posesión no se disfruta en forma derivada, sino en concepto de propietario.

En el caso en estudio, la actora \*\*\*\*\* refirió, que adquirió mediante compraventa, el inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, con una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

- Al Oriente: mide \*\*\*\*\* METROS \*\*\*\*\* CENTIMETROS, colindando ahora con la propiedad de \*\*\*\*\*, antes con \*\*\*\*\*.
- Al Norte: mide \*\*\*\*\* CENTIMETROS colindando con \*\*\*\*\*, antes con \*\*\*\*\*.
- Al Poniente: mide \*\*\*\*\* METROS \*\*\*\*\* CENTIMETROS, con \*\*\*\*\*, ahora la de su ubicación y antes \*\*\*\*\* la misma de actual ubicación.
- Al Sur: mide \*\*\*\*\* CENTIMETROS, colindando ahora con \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y antes con \*\*\*\*\*.



## PODER JUDICIAL

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

Inmueble que se encuentran inscrito en el \*\*\*\*\* , tal y como se advierte del Certificado de Libertad o de Gravamen expedido el \*\*\*\*\* , por \*\*\*\*\* de dicho Instituto, en el que se hace constar que el bien inmueble con dirección en \*\*\*\*\* , con una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, se encuentra registrado en dicha dependencia pública con el folio real \*\*\*\*\* a nombre de \*\*\*\*\*.

Ahora bien, la actora adquirió el inmueble antes citado, mediante el Contrato Privado de Compraventa celebrado el día \*\*\*\*\* , entre la vendedora \*\*\*\*\* y la compradora \*\*\*\*\*.

Al efecto el artículo **1729** del Código Civil en vigor dispone lo siguiente:

**"ARTICULO 1729.- CONCEPTO DE COMPRAVENTA.** *La compraventa es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiere a la otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero."*

En la especie tenemos que se trata de un **Contrato Privado Compraventa**, el cual no fue impugnado por la parte contraria; y que por lo tanto surte eficacia probatoria; por lo que a tal documental se le concede valor probatorio pleno en términos de los dispuesto por los artículos **444 y 490** del Código Procesal Civil en vigor; documental de la cual se advierte que la posesión que detenta la accionante es en concepto de propietaria. Probanza que tiene pleno valor probatorio ya que con la misma se acredita el primer elemento de la prescripción positiva, que es el título suficiente para poseer y por lo tanto, **se encuentra revelada la causa generadora de su posesión**, así como la buena fe de la actora y que su posesión es cierta; posesión que adquirió y disfruta en concepto de dueña de la cosa poseída que produce la prescripción.

Es aplicable al presente caso los siguientes criterios jurisprudenciales que establecen:

**"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).** El artículo 1402 del Código Civil del Estado de Puebla, establece que el que hace valer la usucapión debe probar la existencia del título que genere su posesión, es decir, el acto que fundadamente se considera bastante para transferir el dominio; por tanto, si el quejoso afirma que el bien materia de la controversia lo poseía a justo título, en los términos del precepto invocado, debe probar la existencia de este título; de tal manera que al no hacerlo así, debe concluirse que la acción de que se trata no quedó acreditada. "TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. VI.3o.C. J/41

**"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.** De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también **exige se acredite el origen de la posesión** pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, la actora debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle 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 o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada. Octava Época, Instancia: Tercera Sala,



**PODER JUDICIAL**

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

*Fuente Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tomo 78, Junio 1994, Tesis 3a./J.18/94, Página 30. Contradicción de tesis 39/92. Sustentada entre el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 23 de mayo de 1994. Cinco votos. Ponente: Luis Gutiérrez Vidal. Secretaria: María Guadalupe Saucedo Zavala. Tesis de Jurisprudencia 18/94. Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal, en sesión de veintitrés de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, por cinco votos de los señores Ministros: Presidente Carlos Semp, Minvielle, Mariano Azuela Guitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Irma Cue Sarquis y Luis Gutiérrez Vidal, designados los dos últimos por el H. Pleno de este alto Tribunal, para cubrir las vacantes existentes.*

De igual manera, la actora ofreció como prueba de su parte, las **Documentales** consistentes en el Certificados de Libertad o de Gravamen de fecha **\*\*\*\*\***, expedido por el **\*\*\*\*\***; prueba a la que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos **437** fracción **II**, **442**, **490** y **491** de la Legislación Procesal Civil vigente del Estado de Morelos y con el que se acredita que el propietario del inmueble motivo de la controversia, es **\*\*\*\*\***.

Sirve de fundamento a lo anterior la siguiente Jurisprudencia:

Número de registro 226479.  
VI.2o. J/70.  
Tribunales Colegiados de Circuito.  
Octava Época.  
Semanario Judicial de la Federación.  
Tomo V  
Segunda Parte-2  
Enero-Junio de 1990  
Pág. 708.

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO.** *No basta con revelar el origen de la posesión y afirmar que se posee a título de dueño, sino además, la actora debe probar la existencia del acto que fundadamente se cree bastante para transferir el dominio, porque el justo título no se presume, sino debe ser acreditado. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.*

Por lo que con las pruebas analizadas y valoradas con anterioridad, queda demostrado que \*\*\*\*\* es la poseedora y propietaria de la cosa, que empezó a poseerla en virtud del contrato de compraventa del \*\*\*\*\*, ya que posee dicho contrato, por lo que dicha posesión emana de un acto jurídico que por su naturaleza sea traslativo de propiedad, como lo es la compraventa.

Sin embargo, debe establecerse que si por efecto de una compraventa, o de cualquier otro acto traslativo de dominio, el poseedor de un bien, recibió la cosa de una persona, puede adquirir por prescripción positiva dicho bien, pero ello será siempre y cuando reúna los demás requisitos legales a que hacen referencia los artículos **1237 y 1238** del Código Civil en vigor, como son, en **cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño, o de titular de derecho real** y que la posesión debe ser además de manera pacífica, continua, cierta y pública.

Es por ello que a criterio de la que resuelve, la actora acreditó que la posesión que detenta es de manera cierta y pacífica, toda vez, que el título exhibido como base de la acción, no deja lugar a dudas respecto al concepto originario en que poseen el bien inmueble materia del presente juicio ya que con ello se acredita que su posesión es en virtud de un título suficiente para transmitir el dominio; por cuanto a que su posesión sea de cinco años, en concepto de dueño, o de titular de derecho real y de manera continua y pública, esto es, que no haya sido interrumpida por alguno de los medios enumerados en el artículo **1251** del Código Civil en vigor y que la misma se disfrute de manera tal que pueda ser conocida por todos aquellos que tengan interés en interrumpirla; tales requisitos quedaron acreditados con la siguientes pruebas:



La **Testimonial** a cargo de los Ciudadanos \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; quienes entre otras cosas y en términos similares refirieron en síntesis lo siguiente:

## PODER JUDICIAL

*"Que conocen a \*\*\*\*\* , que la porque es su \*\*\*\*\* , que conocen el inmueble, que la superficie del terreno lo es de \*\*\*\*\* metros aproximadamente y que saben que es propiedad de \*\*\*\*\* , coincidiendo ambos testigos que compró dicha propiedad el \*\*\*\*\* , puesto que fueron testigos de la compra venta; asimismo, que saben que \*\*\*\*\* se encarga de pagar todos los gastos del inmueble tales como agua, luz, e incluso en el año \*\*\*\*\* , después del sismo, fue ella quien volvió a construir, que los vecino saben que ella es la dueña, que tiene una posesión pacífica con los vecinos y familiares y que todos saben que ese inmueble es de ella, y lo saben además porque ninguno de sus \*\*\*\*\* se opusieron a la compraventa entre su señora madre \*\*\*\*\* , también conocida como \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* ."*

Probanza de la que se advierte que los atestes fueron uniformes en lo sustancial en el sentido de referir que la actora adquirió el inmueble materia del presente asunto por medio de la compraventa celebrada con \*\*\*\*\* , también conocida como \*\*\*\*\* ; por lo que al no existir prueba en contrario, es evidente que el tiempo que ha poseído dichos inmuebles, es de *más de \*\*\*\*\* años*, lo que es coincidente con la fecha de adquisición del inmueble, por lo que se estima que su posesión ha sido a título de dueño, poseyéndolo de manera pacífica, pública, cierta y continua, ya que al realizar los pagos del inmueble se puede estimar que su posesión es de manera pública y continua, e incluso cierta, puesto que los testigos al manifestar que lleva viviendo ahí desde el año \*\*\*\*\* y no que no tiene problemas en su domicilio o con vecinos se entiende que su posesión ha sido de manera pacífica, y estos al ser vecinos se dan cuenta de la situación en la que vive la actora; razón por la cual, se les otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos **471** y **481**, en relación directa

con el **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, probanza que genera convicción para tener por acreditado que la actora se encuentra en posesión del **inmueble ubicado en \*\*\*\*\***, con una superficie de **\*\*\*\*\* metros cuadrados**.

Siendo la prueba testimonial la idónea para acreditar lo extremos de los preceptos legales antes citados, ya que los testigos mediante los sentidos, son los que pueden percibir la forma en que se ha poseído el bien inmueble motivo de la prescripción y pueden declarar en base a los hechos que les consten, si la posesión que detenta la parte actora ha sido pública y continúa y por el tiempo que establece la ley para prescribir; Sirve de apoyo los siguientes criterios federales que establecen lo siguiente:

Instancia Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Apéndice de 1995  
Octava Época  
Tomo VI  
Parte TCC. Pág. 623.  
Tesis de Jurisprudencia.

**"POSESIÓN. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDÓNEA PARA ACREDITARLA.** *La testimonial administrada con otros medios de prueba, es la idónea para demostrar la posesión material de un inmueble, porque son los testigos, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condición se detenta un inmueble.*" **SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.** 906 Octava Época: Amparo en revisión 500/92. Concepción Sánchez Muñoz. 23 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Amparo en revisión 934/92. Alicia Jara. 9 de julio de 1992. Unanimidad de votos. Amparo en revisión 1179/92. Coral Bermúdez Calderón. 20 de agosto de 1992. Unanimidad de votos. Amparo en revisión 5/93. Julio Santillán Gutiérrez. 4 de febrero de 1993. Unanimidad de votos. Amparo en revisión 1526/94. Juan Carlos Zanotta Malán. 10 de octubre de 1994. Unanimidad de votos.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.



**PODER JUDICIAL**

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
Novena Época  
Tomo VIII  
Julio de 1998  
Pág. 383  
Tesis Aislada.

**"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, EL REQUISITO DE PUBLICIDAD EN LA POSESIÓN QUE REQUIEREN LAS FRACCIONES I Y III DEL ARTÍCULO 1152 DEL CÓDIGO CIVIL PARA LA, SE PRUEBA CON LA TESTIMONIAL Y NO EN BASE A PRESUNCIONES.** *El requisito de publicidad en la posesión que para la prescripción adquisitiva establece el artículo 1152, fracciones I y III, del Código Civil, no se demuestra a base de presunciones, dado que sólo mediante los sentidos puede percibirse la forma en que se ha poseído un bien, por lo que la prueba adecuada es la testimonial, porque son los testigos quienes pueden declarar cómo han percibido el desarrollo de esa situación concreta a lo largo del tiempo."* NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. I.9o.C.52 C Amparo directo 4849/98. Agustina Martínez Guzmán. 4 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: José Castro Aguilar. Secretario: Antonio Rebollo Torres.

Por lo que, atendiendo a dichas declaraciones se puede concluir que los hechos en que funda su acción la parte actora, fueron corroborados por sus testigos; es decir, la actora, acreditó que la posesión del inmueble la ha tenido desde la fecha de su título de propiedad; es decir desde el \*\*\*\*\* , de manera continua, pública, cierta y pacífica; por lo que, con tales declaraciones se llega a la convicción, que la actora detenta la posesión del inmueble motivo de la presente litis por más de cinco años, dando cumplimiento al plazo establecido por la ley para que opere la prescripción.

Sin menoscabo de la Prueba Confesional a cargo de la demandada \*\*\*\*\* , también conocida como \*\*\*\*\* , en la que **confesó fictamente** las posiciones que previamente fueron calificadas de legales, mismas que se toman en consideración como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias.

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

Confesional a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **414** y **490** del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que el absolvente aceptó tácitamente los hechos que la actora pretendió demostrar, por lo cual; dicha probanza es apta para tener por acreditado que el \*\*\*\*\*la demandada \*\*\*\*\*, también conocida como \*\*\*\*\* le vendió a \*\*\*\*\* el inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, **con una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados**. Tal como está demostrado con el Contrato Privado de Compraventa celebrado por los antes mencionados.

Con base a los argumentos vertidos en la parte considerativa, se concluye que es procedente la acción ejercitada por la actora y por ende se declara que \*\*\*\*\* se ha convertido en propietaria por prescripción positiva respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, con una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados. El cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

- Al Oriente: mide \*\*\*\*\* METROS \*\*\*\*\* CENTIMETROS, colindando ahora con la propiedad de \*\*\*\*\*, antes con \*\*\*\*\*.
- Al Norte: mide \*\*\*\*\* CENTIMETROS colindando con \*\*\*\*\*, antes con \*\*\*\*\*.
- Al Poniente: mide \*\*\*\*\* METROS \*\*\*\*\* CENTIMETROS, con \*\*\*\*\*, ahora la de su ubicación y antes \*\*\*\*\* la misma de actual ubicación.
- Al Sur: mide \*\*\*\*\* CENTIMETROS, colindando ahora con \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y antes con \*\*\*\*\*.



## PODER JUDICIAL

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

En virtud de lo anterior y una vez que cause ejecutoria la presente resolución, se ordena y se condena al \*\*\*\*\* , que proceda a la cancelación de la inscripción que aparece en esa dependencia a nombre de \*\*\*\*\* , con número de folio real electrónico \*\*\*\*\* respecto al inmueble descrito con antelación y lo inscriba a nombre de \*\*\*\*\* sirviéndole de título de propiedad la presente sentencia de conformidad con lo dispuesto por el artículo **1243** del Código Civil en vigor.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos **1223, 1224, 1225, 1237, 1238, 1251, 1252, 1253, 1254** y demás relativos y aplicables del Código Civil, **101, 105, 106, 107, 504, 505, 506, 661** y demás relativos y aplicables del Código de Procesal Civil, ambos en vigor del Estado de Morelos, es de resolverse y se:

### RESUELVE:

**PRIMERO.** Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto y la vía elegida por la parte actora es la correcta, de conformidad con lo establecido en los Considerandos **I** y **II** de la presente resolución.

**SEGUNDO.** La actora \*\*\*\*\* acreditó su acción, mientras que a \*\*\*\*\* , también conocida como \*\*\*\*\* y el \*\*\*\*\* se les declaró su rebeldía al no dar contestación a la demanda instaurada en su contra.

**TERCERO.** Se declara que ha operado en favor de \*\*\*\*\* , la prescripción positiva que hizo valer respecto de respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* ,

con una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados. El cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

- Al Oriente: mide \*\*\*\*\* METROS \*\*\*\*\* CENTIMETROS, colindando ahora con la propiedad de \*\*\*\*\*, antes con \*\*\*\*\*.
- Al Norte: mide \*\*\*\*\* CENTIMETROS colindando con \*\*\*\*\*, antes con \*\*\*\*\*.
- Al Poniente: mide \*\*\*\*\* METROS \*\*\*\*\* CENTIMETROS, con \*\*\*\*\*, ahora la de su ubicación y antes \*\*\*\*\* la misma de actual ubicación.
- Al Sur: mide \*\*\*\*\* CENTIMETROS, colindando ahora con \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y antes con \*\*\*\*\*.

**CUARTO.** Se condena al \*\*\*\*\*, para que proceda a la cancelación de la inscripción que aparece en esa dependencia a nombre de \*\*\*\*\*, con número de folio real electrónico \*\*\*\*\* respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, con una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, y lo inscriba a nombre de \*\*\*\*\* sirviéndole de título de propiedad la presente sentencia de conformidad con lo dispuesto por el artículo **1243** del Código Civil en vigor.

#### **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así, lo resolvió y firma la Licenciada **YOLOXÓCHITL GARCÍA PERALTA**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, ante su Primer Secretaria de Acuerdos, Licenciada **ERICKA MEJÍA DOMÍNGUEZ**, con quien actúa y da fe. YGP/MBL