



PODER JUDICIAL

Xochitepec, Morelos, a veinticuatro de febrero del año dos mil veintidós.

V I S T O S para resolver los autos que del expediente **103/2021-1**, relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido por *********, contra ******* Y EL DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**; radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado, y:

R E S U L T A N D O :

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de partes común del Octavo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, el tres de diciembre de dos mil veinte, compareció *********, demandando en la Vía ordinaria Civil de ******* Y EL DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, las pretensiones que en este apartado se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en aras de evitar repeticiones inútiles, basando las mismas en los hechos que narro en su escrito de demanda, anuncio los medios probatorios a fin de acreditar la procedencia de su acción e invoco las disposiciones legales de derecho que considero aplicables al presente caso.

2.- Por auto de fecha dieciséis de marzo de dos mil veintiuno, previa certificación hecha y una vez que se tuvo por subsanada la prevención hecha mediante auto de fecha ocho de diciembre de dos mil veinte, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a los demandados, para que dentro del término de diez días contestaran la demanda entablada en su contra, señalaran domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de esta Ciudad, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo así, las posteriores notificaciones aun las de carácter personal, les surtirían por medio del boletín judicial; asimismo, y

tomando en consideración que los domicilios de los demandados se encontraban fuera de la jurisdicción de este Juzgado, con los insertos necesarios se ordenó girar los exhortos correspondientes, para el efecto de que en auxilio de las labores de este juzgado se sirvan ordenar a quien corresponda den cumplimiento a lo ordenado.

3.- Por auto de fecha diecisiete de mayo de dos mil veintiuno, previa certificación hecha, se le tuvo por presentada a la licenciada **HUITZEL ROMAN GONZALEZ**, en su carácter de apoderada legal de la demandada **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, dando contestación en tiempo y forma a la demanda instaurada en su contra, por opuestas sus defensas y excepciones; en consecuencia se ordenó dar vista a la parte actora por el plazo de tres días, para que manifestara lo que a su derecho conviniera; vista que se tuvo por desahogada mediante auto de fecha veintisiete de mayo de dos mil veintiuno.

4.- A través de auto de fecha diecisiete de mayo de dos mil veintiuno, previa certificación secretarial, se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió la demandada *********, dado a que no dio contestación a la demanda entablada en su contra, haciéndole efectivo el apercibimiento decretado mediante auto de fecha dieciséis de marzo de dos mil veintiuno; asimismo, se ordenó que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtieran efectos mediante boletín judicial que edita este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado; y atendiendo a que se encontró fijada la litis en el presente asunto, se señaló día y hora a efecto de llevar a cabo la audiencia de conciliación y depuración.

5.- El día seis de julio de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, a la que compareció la parte actora, no así los demandados ni persona alguna que los represente, no obstante de estar debidamente



PODER JUDICIAL

notificados como se desprende de autos, por lo que no fue posible realizar propuestas de arreglo para solucionar el litigio; en consecuencia, se procedió a examinar la regularidad de la demanda y al tenerse por acreditada la legitimación de las partes, se procedió a la depuración del procedimiento, en el que al no haber defensas ni excepciones de previo y especial pronunciamiento, se declaró cerrada la citada etapa, ordenándose abrir el juicio a prueba por el término de ocho días común para ambas partes.

6.- Por auto de fecha veintiséis de julio de dos mil veintiuno, se admitieron las pruebas de la actora, con citación de la parte contraria, señalándose fecha para el desahogo de la audiencia de PRUEBAS Y ALEGATOS, admitiéndose la confesional, testimonial, documentales públicas y privadas, la instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana; ordenando dar vista a la parte contraria para que dentro del plazo de tres días manifieste lo que a su derecho corresponda, derecho que se les tuvo por perdido mediante auto de fecha treinta y uno de agosto de dos mil veintiuno.

7.- En diligencia de fecha veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se desahogó la confesional a cargo de la demandada *****, a quien se le declaró confesa en virtud de su incomparecencia; asimismo, y tomando en consideración que existía pendiente por desahogar la prueba testimonial ofrecida por la parte actora, se ordenó señalar día y hora a efecto de llevar a cabo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos.

8.- En diligencia de fecha diecisiete de enero de dos mil veintidós, tuvo verificativo la continuación del desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se desahogó la prueba testimonial ofrecida por la parte actora; audiencia en la que se hizo constar que se habían desahogado todas y cada una de las pruebas ofrecidas en autos,

procediendo a pasar a la etapa de alegatos, teniéndosele al abogado patrono de la parte actora desahogando los alegatos que a su parte correspondían y dada la incomparecencia de la parte demandada, se les tuvo por perdido el derecho para formular los mismos; asimismo visto el estado procesal de los autos se ordenó turnar para resolver, lo que conforme a derecho procediera en el presente juicio, lo cual se hace al tenor de los siguientes:

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

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

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

Por cuanto a la competencia de **materia** este Órgano Jurisdiccional es competente, al ser las pretensiones civiles.

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

“... El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio...”



PODER JUDICIAL

De lo anterior, se advierte que la competencia por territorio tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles, está determinada por el domicilio de la cosa, siendo que el bien inmueble sujeto a litis se encuentra ubicado en: Xochitepec, Morelos, lugar donde ejerce ámbito competencial este Tribunal, por ende, resulta innegable la competencia que le asiste a este Juzgado para conocer y resolver el asunto que nos atiende.

II.- Se procede al análisis de la vía en la cual la accionante intenta su acción, análisis que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, debido a que el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo **17** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica.

Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia de la Novena Época Registro: 178665 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXI, Abril de 2005 Materia(s): Común Tesis: 1a./J. 25/2005 Página: 576, que a la letra dice:

“...PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA. El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones

planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente...”.

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad determina que **la vía elegida es la correcta**, en términos de los preceptos **349 y 661** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado.

En tales condiciones, la vía analizada es la idónea para este procedimiento, ya que, el artículo **661** de la Ley Adjetiva Civil, establece esta vía para la tramitación de los juicios de prescripción adquisitiva tal y como ocurre con el presente juicio.

Sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la actora, pues el



PODER JUDICIAL

estudio de la vía, no significa la procedencia de la acción misma.

III.- Se debe establecer la legitimación de las partes en proceso, al ser un presupuesto procesal necesario, estudio que se encuentra contemplado en los artículos **179, 180** y **191** del Código Procesal Civil, 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 Décima Época Registro: 2019949 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación Publicación: viernes 31 de mayo de 2019 10:36 h Materia(s): (Civil) Tesis: VI.2o.C. J/206, que a la letra dice:

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

En este orden de ideas, *********, tiene el interés y la capacidad jurídica para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, toda vez que su pretensión la funda en la existencia de un contrato privado de compraventa celebrado el **diez de mayo del año dos mil dos**, con *********, respecto del bien inmueble identificado como **Lote de *******, de la Colonia ********* también conocida como ******* de Morelos, del Municipio de Xochitepec, Morelos**, mismo que se encuentra inscrito bajo el folio inmobiliario ********* en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a favor de *********, como consta en la constancia de inscripción de fecha uno de marzo de dos mil veinte, expedida por la

Dirección de Certificaciones del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

Documentales de las cuales se infiere la legitimación activa y facultad de la parte actora para hacer valer la acción que pretende, toda vez, de conformidad a lo establecido por el artículo **1226** del Código Civil en vigor, establece que tiene capacidad para Usucapir, quien tenga un título suficiente para darle el derecho a poseer el inmueble materia de la prescripción, por lo cual, de la primera de las documentales se desprende que mediante contrato celebrado entre ***** y *****, la actora adquirió la propiedad del inmueble materia de juicio, acto jurídico que le da facultad suficiente para hacer valer las acciones que se deduzca para ejercitar su derecho de propiedad, por lo que, a la referida documental en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor, se le otorga pleno valor probatorio, en virtud de no haber sido desvirtuada en su contenido y forma, quedando con ella acreditada la legitimación activa de la parte actora, deduciéndose además la legitimación procesal pasiva de la demandada *****; en términos de lo establecido por el numeral **1242** de la Ley Sustantiva Civil en vigor, que señala que quien intente adquirir un inmueble mediante prescripción debe enderezar su procedimiento contra quien aparezca como dueño registral, en consecuencia, de la segunda documental descrita se infiere que *****, aparece en los protocolos del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, como propietaria del inmueble materia de juicio, acreditándose con ello, su legitimación pasiva.

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



PODER JUDICIAL

IV.- Resulta aplicable al juicio que nos ocupa, lo dispuesto en los artículos **1223, 1224, 1237, 1238 y 1242** del Código Civil en vigor, que prevén que la prescripción es un medio de adquirir bienes, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley; 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, además 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. Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen: **I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública;** **II.-** En cinco años, cuando los inmuebles o derechos reales hayan sido objeto de una inscripción; **III.-** En diez años, cuando se posean de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario o de titular del derecho y se ejerce en forma pacífica, continua, pública, y de manera cierta; y, **IV.-** Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y II, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante más de tres años, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en su poder; por último el que hubiese 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 caso de que el poseedor tenga conocimiento de que el propietario real del inmueble sea persona distinta a la señalada en el Registro Público de la Propiedad, deberá igualmente, promover juicio contra éste. En todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.

V.- Por cuanto, a las defensas y excepciones planteadas por el **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, debe decirse que la litis planteada se origina de la relación entre la actora *********, y la demandada *********.

Siendo que lo reclamado al codemandado **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, es una consecuencia de la eventual procedencia de la acción de estudio, esto es, la cancelación del asiento registral y como consecuencia la inscripción de la presente determinación, es decir, lo reclamado por la parte actora contra la institución registral es un efecto y consecuencia de la eventual sentencia que se emita.

Por ende, lo reclamado al **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, devendrá por consecuencia de la eventual procedencia de la acción, que no afecta la esfera jurídica de dicho instituto registral.

Consecuentemente se omite el estudio de las defensas, excepciones y pruebas planteadas por el **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** al no afectar el presente asunto su esfera jurídica.

Sirve de apoyo a lo anterior la Tesis aislada de la Novena Época Registro: 160357 Instancia: Tribunales



PODER JUDICIAL

Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro IV, Enero de 2012, Tomo 5 Materia(s): Civil Tesis: I.4o.C.328 C (9a.) Página: 4598, que a la letra dice:

“...REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO. LITIS CONSORCIO PASIVO NECESARIO. NO ES NECESARIO DEMANDAR A SU DIRECTOR CUANDO SE RECLAMA DE UNA SOCIEDAD COOPERATIVA LA NULIDAD DE LAS ACTAS DE ASAMBLEA Y, COMO CONSECUENCIA DE ELLO, LA ORDEN DE CANCELACIÓN DE SU INSCRIPCIÓN ANTE DICHA DEPENDENCIA.

La Ley General de Sociedades Cooperativas, así como las normativas que se aplican de manera supletoria a aquélla, como lo son, la Ley General de Sociedades Mercantiles, el Código de Comercio y Código Civil Federal, no contienen ninguna disposición que informen cuándo le recae el carácter de litisconsorte al Registro Público de la Propiedad y de Comercio. Ante esa situación, es necesario acudir, por analogía, al contenido de los artículos 1156 y 1157 del Código Civil Federal, los cuales en esencia disponen que el que hubiera poseído bienes por el tiempo y con las condiciones exigidas por dicha legislación para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido la propiedad, de tal suerte que la sentencia que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor. Los preceptos invocados, establecen un caso similar al asunto de que se trata, respecto a que no es necesario demandar al director del Registro Público, cuando se reclama la nulidad absoluta de las actas de asamblea llevadas a cabo por los miembros de una sociedad cooperativa, así como la orden de cancelación de los folios en los que se deja constancia de su inscripción ante la citada dependencia, pues aunque se refieren a una hipótesis distinta a la de la materia de la litis, finalmente parten de supuestos similares. De ahí que no fuera necesario enderezar la demanda en contra del director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, para tener por integrado debidamente el litisconsorcio pasivo necesario, al no reclamársele vicios propios, dado que finalmente la cancelación de ciertos folios, dependerá del sentido del fallo definitivo...”.

VI.- Luego entonces, se entra al estudio de la acción principal, por lo que se desprende que para la procedencia de la acción de **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** o **USUCAPION**, que consiste en la adquisición de bienes o derechos mediante la posesión, se requiere que dicha posesión reúna los siguientes requisitos:

a) En concepto de dueño o de titular de un derecho real

b) Ejercida en forma:

- 1. Pacífica;**
- 2. Pública;**
- 3. Cierta;**
- 4. Continua;**
- 5. De Buena Fe;**
- 6. Por el tiempo que fije la ley.**

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

Así en el caso, la parte actora *********, refiere haber adquirido el **diez de mayo de dos mil dos**, el **Lote de *******, de la **Colonia ******* también conocida como ******* de Morelos**, del **Municipio de Xochitepec, Morelos**, con las medidas y colindancias que en este apartado se tienen por reproducidas como si a la letra

**PODER JUDICIAL**

se insertasen en aras de evitar repeticiones inútiles, con folio real electrónico *****, lo anterior, mediante contrato privado de compraventa celebrado con la entonces legítima propietaria del bien inmueble aludido *****, ahora codemandada.

Bajo este contexto, tenemos que la parte actora *****, funda la causa generadora de su posesión, en el título por virtud de la cual entró en posesión del bien inmueble que refiere, en un contrato privado de compraventa de fecha **diez de mayo del año dos mil dos**, celebrado con *****, exhibiendo para tal efecto, el referido contrato traslativo de dominio, mismo que como se ha dicho, al ser una documental privada que no fue desvirtuada ni objetada por la parte contraria, se tiene por admitida y surte efectos como si hubiese sido reconocida expresamente por la parte demandada, otorgándole pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los numerales **442, 444 y 490** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, la cual, resulta suficiente para probar la causa generadora por la cual la parte actora *****, se encuentra en posesión del inmueble materia de juicio.

Lo anterior, toda vez que esta autoridad no puede realizar un examen oficioso de la veracidad de la documental citada, al ser el presente juicio de estricto derecho en términos del artículo **1** del Código Procesal Civil del Estado, además que esta potestad actúa ante la buena fe con que se conducen las partes en proceso.

Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia de la Décima Época Registro: 2005897 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 4, Marzo de 2014, Tomo II Materia(s): Civil Tesis: I.2o.C. J/1 (10a.) Página: 1431, que a la letra dice:

“...PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. SI LA LITIS EN EL JUICIO SE ENTABLA ENTRE LOS SUSCRIPTORES DEL CONTRATO RESPECTIVO, LA FECHA CONTENIDA EN ÉSTE DEBE ESTIMARSE COMO VERDADERA MIENTRAS NO SE DEMUESTRE SU FALSEDAD. Si bien es cierto que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación estableció en la jurisprudencia 1a./J. 9/2008, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVII, abril de 2008, página 315, 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 tratándose de la acción de prescripción positiva, para que un contrato traslativo de dominio pueda tener valor probatorio frente a terceros debe ser de fecha cierta; también lo es que de su lectura se advierte que ese requisito no se exige cuando el contrato fue suscrito entre la actora y la demandada en el juicio de prescripción. Lo anterior es así, toda vez que dicho órgano colegiado determinó en la referida jurisprudencia en relación con la idoneidad y eficacia de los documentos privados provenientes de terceros, que se ofrecen como base de la acción de prescripción, que no basta cualquier documento en que conste una operación traslativa de dominio, sino que se requiere que aquél sea de fecha cierta, lo que ocurre a partir de su inscripción en el Registro Público, su presentación ante fedatario público o la muerte de cualquiera de los firmantes, ello para darle eficacia en relación con terceros respecto de su fecha, y de la certeza del acto material contenido en él, pues para tener un conocimiento certero del momento en que se creó, deben existir datos que den seguridad de que el documento no se confeccionó fraudulenta o dolosamente; como ocurriría si se asentara una fecha falsa. Por ello, cuando el contrato traslativo de dominio que se exhibe en el juicio de prescripción adquisitiva para acreditar la causa generadora de la posesión no proviene de un tercero extraño al juicio, sino de los propios litigantes, es evidente que la fecha y demás elementos del contrato privado deben estimarse verdaderos, mientras no sean objetados y se demuestre su falsedad...”.

Lo que se concatena con la **confesional** a cargo de la parte demandada *********, de la cual se advierte que fue declarada confesa, obteniendo una confesión ficta, reconociendo por cuanto a lo que nos interesa: *que el lote ******, de la manzana 2, de la 3ra. Sección, de la Colonia

**PODER JUDICIAL**

*****, del ***** de Morelos, del Municipio de Xochitepec, Morelos, lo dio en venta al señor *****, a quien le transmitió todos los derechos de propiedad; que dicho lote tiene las medidas y colindancias siguientes: AL NORTE: En 10:00 metros con terrenos de ***** AL SUR: EN 10:00 metros con calle *****. AL ORIENTE: En 25:00 metros con lote 32. AL PONIENTE: En 25:00 metros con lote *****. Con una superficie: de 250.00 metros cuadrados; que desde el día diez de mayo de dos mil dos, fecha en que celebró el contrato de compraventa del multicitado lote, con el señor *****, le dio inmediatamente la posesión física y material y a título de dueño; que desde el día diez de mayo de dos mil dos, fecha en que celebró el contrato de compraventa con el señor *****, a la fecha actual lo viene ocupando de una forma pacífica, pública, continua y de buena fe; que reconoce en todas sus partes, el contrato privado de compraventa de fecha diez de mayo de dos mil dos, operación de compraventa con el señor *****, respecto del *****, de la Colonia ***** también conocida como ***** de Morelos, del Municipio de Xochitepec, Morelos.

Prueba a la que se le confiere valor y eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por los artículos **426** fracción **I**, **427** y **490** de la Ley Adjetiva Civil del Estado de Morelos, en virtud de que el absolvente admitió fictamente hechos que le perjudican y benefician los intereses de la parte actora, específicamente que vendió el bien inmueble materia de este juicio a la parte actora el **diez de mayo del año dos mil dos**, y que desde esta fecha el mismo se ostenta como propietario del inmueble materia de la presente litis de forma pública, pacífica, continua y de buena fe; es decir con dicha prueba se acreditan los hechos aducidos por la parte actora; máxime que la presente confesional ficta no fue desvirtuada con otro medio de prueba y por el contrario la misma se adminicula con los demás elementos de prueba, con los que se acredita la acción de la parte actora.

Sirve a lo anterior la Jurisprudencia de la Novena Época, Registro: 173355, Instancia: Primera Sala, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXV, Febrero de 2007, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 93/2006, Página: 126, que a la letra dice:

“...CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO). De conformidad con diversas disposiciones de los Códigos de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla y Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (y que estuvieron vigentes hasta diciembre de dos mil cuatro y julio de dos mil dos, respectivamente), y de Jalisco (vigente) la prueba de la confesión ficta, produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe conceder pleno valor probatorio, para que adquiera dicho carácter, ya que su valoración en esta precisa hipótesis no queda al libre arbitrio del juzgador, porque se trata de una prueba tasada o legal; sin que esto implique que si se ofrecen o se llegaren a ofrecer otras pruebas, éstas puedan ser apreciadas por el juzgador para desvirtuar dicho medio de convicción, ya que en ese supuesto la propia ley le otorga el carácter de una presunción *juris tantum*...”.

De igual forma sirve a lo anterior la Tesis Jurisprudencial de la Décima Época Registro: 2000739 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro VIII, Mayo de 2012, Tomo 2 Materia(s): Civil Tesis: II.4o.C.6 C (10a.) Página: 1818, que a la letra 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



PODER JUDICIAL

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

Procedimientos Civiles en el Estado de México, vigente hasta el uno de julio de dos mil dos, conforme al cual el valor de tales probanzas (confesión ficta y presunción legal) no quedaba al libre arbitrio del juzgador, sino que se encontraba 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 administrada 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...".

Así también sirve de apoyo a lo anterior la Tesis Jurisprudencial de la Décima Época Registro: 2007425 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 10, septiembre de 2014, Tomo III Materia(s): Civil Tesis: II.10.6 C (10a.) Página: 2385, que a la letra dice:

“...CONFESIÓN TÁCITA O FICTA. SU VALOR PROBATORIO EN JUICIO (CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MÉXICO, VIGENTE). Conforme al código abrogado, la confesión tácita o ficta, surgida de que la parte legalmente citada a absolver posiciones no compareciera sin justa causa, insistiera en negarse a declarar o en no responder afirmativa o negativamente y manifestar que ignoraba los hechos, era reconocida como un medio de prueba que producía el efecto de una presunción, respecto de la cual, cuando no hubiera elemento de juicio que la contradijera, haría prueba plena; en efecto, los artículos 390 y

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

Probanza que se concatena con la **testimonial** a cargo de ******* y *******, desahogada el diecisiete de enero de dos mil veintidós, quien por cuanto al primer ateste *********, contesto el interrogatorio al tenor de lo siguiente:

*"... 1.- ¿Qué diga el testigo si conoce a sus presentantes? **Respuesta:** Si señor es *****.*
*2.- ¿Qué diga el testigo desde cuando los conoce? **Respuesta:** Al señor ***** lo conozco desde el año dos mil aproximadamente.*
*3.- ¿Qué diga el testigo, si sabe y le consta, en que fecha celebraron contrato privado de compraventa el señor *********, y la señora *********. Respecto del lote *********, de la Manzana 2, de la Calle *********,*

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

de la 3ra. Sección, de la Colonia ***** , ¿del ***** de Morelos? **Respuesta:** El diez de mayo de dos mil dos.

5.- ¿Qué diga el testigo si sabe las medidas y las colindancias del lote de terreno que le vendió la señora ***** al señor *****? **Respuesta:** Si son doscientos cincuenta metros cuadrados y las medidas son las siguientes: AL NORTE: En diez metros con terrenos de ***** AL SUR: En diez metros con calle *****. AL ORIENTE: En veinticinco metros con lote treinta y dos. AL PONIENTE: En veinticinco metros con lote treinta.

7.- ¿Qué diga el testigo, si sabe y le consta, quien le dio la posesión respecto del lote ***** , de la Manzana 2, de la Calle ***** , de la 3ra. Sección, de la Colonia ***** , del ***** de Morelos. Al señor *****? **Respuesta:** Si, la señora *****.

8.- ¿Qué diga el testigo, si sabe y le consta, como es la posesión que viene detentando el señor ***** , respecto del lote ***** , de la Manzana 2, de la Calle ***** , de la 3ra. Sección, de la Colonia ***** , del ***** de Morelos? **Respuesta:**

10.- ¿Qué diga el testigo, si sabe y le consta, en que calidad viene ocupando el inmueble del lote de terreno mencionado el señor *****? **Respuesta:** Es pacífica, continua de buena fe.

11.- ¿Qué diga el testigo si sabe y le consta, quien ha sacado los documentos como planos de construcción, traslado de dominio, contrato de luz, contrato de agua, licencia de construcción, plano arquitectónico, y todos los documentos tramitados en el H. Ayuntamiento de Xochitepec, Morelos, respecto de casa que se construyó en el lote ***** , de la Manzana 2, de la Calle ***** , de la 3ra. Sección, de la Colonia ***** , del ***** de Morelos? **Respuesta:** El señor ***** . A LA RAZON DE SU DICHO MANIFESTÓ: Porque me consta incluso fui testigo del contrato de compraventa que celebraron ambas partes ya que somos vecinos yo rento ahí una recamara, siendo todo lo que desea manifestar...”

Por cuanto al segundo ateste **FELIPE VAZQUEZ**

MONTES, contesto el interrogatorio al tenor de lo siguiente:

“... 1.- ¿Qué diga el testigo si conoce a sus presentantes? **Respuesta:** Si, si lo conozco es el señor ***** .

2.- ¿Qué diga el testigo desde cuando los conoce? **Respuesta:** Desde el año dos mil.

3.- ¿Qué diga el testigo, si sabe y le consta, en que fecha celebraron contrato privado de compraventa el señor ***** , y la señora ***** .

Respecto del lote ***** , de la Manzana 2, de la Calle ***** , de la 3ra. Sección, de la Colonia ***** , ¿del ***** de Morelos? **Respuesta:** El diez de mayo del año dos mil perdón del año dos mil dos.

5.- *¿Qué diga el testigo si sabe las medidas y las colindancias del lote de terreno que le vendió la señora ***** al señor *****? **Respuesta:** Si, AL NORTE con diez metros con los terrenos *****; AL SUR con diez metros con la calle *****; AL ORIENTE con veinticinco metros con lote treinta y dos; y al PONIENTE con veinticinco metros con lote treinta.*

7.- *¿Qué diga el testigo, si sabe y le consta, quien le dio la posesión respecto del lote ***** de la Manzana 2, de la Calle ***** de la 3ra. Sección, de la Colonia ***** del ***** de Morelos. Al señor *****? **Respuesta:** Si, la señora *****.*

8.- *¿Qué diga el testigo, si sabe y le consta, como es la posesión que viene detentando el señor ***** respecto del lote ***** de la Manzana 2, de la Calle ***** de la 3ra. Sección, de la Colonia ***** del ***** de Morelos? **Respuesta:** Pues de manera pacífica publica de buena fe.*

10.- *¿Qué diga el testigo, si sabe y le consta, en que calidad viene ocupando el inmueble del lote de terreno mencionado el señor *****? **Respuesta:** Como propietario.*

11.- *¿Qué diga el testigo si sabe y le consta, quien ha sacado los documentos como planos de construcción, traslado de dominio, contrato de luz, contrato de agua, licencia de construcción, plano arquitectónico, y todos los documentos tramitados en el H. Ayuntamiento de Xochitepec, Morelos, respecto de casa que se construyó en el lote ***** de la Manzana 2, de la Calle ***** de la 3ra. Sección, de la Colonia ***** del ***** de Morelos? **Respuesta:** El señor ***** A LA RAZON DE SU DICHO MANIFESTÓ: Lo he vivido y participamos en el contrato, siendo todo lo que desea manifestar...”*

Testimonial que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos **471** y **490** de la Ley Adjetiva Civil en vigor; debido a que surte eficacia probatoria en beneficio de los intereses de la parte actora, puesto que corroboraron los hechos aducidos por la misma, en virtud de que se desprende que es la parte actora ***** quien se encuentra en posesión en concepto de dueño del inmueble identificado como **Lote de ***** de la Colonia ***** también conocida como ***** de Morelos, del Municipio de Xochitepec, Morelos**, y las medidas y colindancias que en este apartado se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en aras de evitar repeticiones inútiles, con folio real electrónico ***** desde el **diez de mayo del año dos mil dos**, con lo que se acredita que la actora posee el inmueble materia de esta controversia en

**PODER JUDICIAL**

concepto de dueño, de manera pacífica, continua, pública y cierta, puesto que los testigos fueron coincidentes en referir que conocen a su presentante desde el año dos mil, porque son vecinos del mismo, que saben y les consta que el diez de mayo de dos mil dos, su presentante ***** y la señora ***** , celebraron contrato privado de compraventa respecto del **Lote de ***** , de la Colonia ***** también conocida como ***** de Morelos, del Municipio de Xochitepec, Morelos**, con las medidas y colindancias siguientes: AL NORTE con diez metros con los terrenos *****; AL SUR con diez metros con la calle *****; AL ORIENTE con veinticinco metros con lote treinta y dos; y al PONIENTE con veinticinco metros con lote treinta; del cual refiere tiene la posesión su presentante ***** , dado a que se la dio precisamente la demandada ***** , posesión que saben viene detentando de manera pacífica, pública y de buena fe, como propietario por haber realizado la compra del mismo y que saben y les consta lo manifestado porque incluso participaron como testigos dentro del contrato de compraventa celebrado el día **diez de mayo del año dos mil dos**; por lo que con dicha probanza se acreditan los requisitos de los artículos **1237** y **1238** del Código Civil en vigor, máxime que la misma se concatena con los demás medios de prueba aportados por la actora; siendo aplicable al caso que nos ocupa la jurisprudencia que selocaliza en la Novena Época, Registro: 164440, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXXI, Junio de 2010, Materia(s): Común, Tesis: I.8o.C. J/24, Página: 808, que versa:

“...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...”

De igual manera resulta aplicable la jurisprudencia que se localiza en la Octava Época, Registro: 209856, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación 83, Noviembre de 1994, Materia(s): Civil, Tesis: I.6o.C. J/18, Página: 43, que refiere:

“...POSESIÓN. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDÓNEA PARA ACREDITARLA. *La testimonial adminiculada 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...”*

Así como la jurisprudencia que se localiza en la Novena Época, Registro: 199538, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta V, Enero de 1997, Materia(s): Civil, Tesis: XX. J/40, Página: 333, que versa:

“...PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDÓNEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESIÓN. *La prueba testimonial es idónea para acreditar no sólo el origen de la posesión sino también la calidad apta para prescribir...”*

Además, para concatenar los demás medios de prueba, tenemos la Documental Pública, consistente en:

Constancia de inscripción de fecha uno de marzo de dos mil veinte, expedido por la Dirección de Certificaciones del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, del que se aprecia que el bien inmueble materia de este Juicio, se encuentra registrado

**PODER JUDICIAL**

bajo el folio real eléctrico número ***** , a favor de la codemandada ***** , con fecha de inscripción de veintisiete de septiembre de mil novecientos noventa y uno, documental con la que se acredita el requisito previsto por el numeral 661 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; documental a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **437** y **491** de la ley adjetiva civil de la materia, en virtud de que con la misma la parte actora acredita que el inmueble que reclama se encuentra inscrito en la dependencia aludida a nombre de la citada demandada ***** , actualizándose con ello la hipótesis establecida en el artículo **1242** de la ley sustantiva de la materia.

Por cuanto, a la presuncional en su doble aspecto legal y humana, se les otorga valor probatorio con fundamento en el artículo **490** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, que resulta ser el enlace interior de las pruebas rendidas.

Respecto a la instrumental de actuaciones, debe destacarse que, en la Legislación Procesal Civil del Estado de Morelos, no considera expresamente dicho medio probatorio, por lo tanto, solo se considerarán las pruebas exhibidas oportuna y formalmente, es decir, se examinarán todas las constancias que integran el presente expediente.

Sirve de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial de la Décima Época Registro: 2011980 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 31, Junio de 2016, Tomo IV Materia(s): Administrativa Tesis: I.8o.A.93 A (10a.) Página: 2935, que a la letra dice:

**“...INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES EN EL JUICIO
CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL.
CUANDO ALGUNA DE LAS PARTES LA OFREZCA,**

LA SALA SÓLO ESTÁ OBLIGADA A TOMAR EN CUENTA LAS CONSTANCIAS QUE OBRAN EN EL EXPEDIENTE, AL HABER SIDO APORTADAS DURANTE ESE PROCEDIMIENTO Y NO EN UNO PREVIO. El artículo 93 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al juicio contencioso administrativo federal, no considera expresamente como medio de prueba a la instrumental de actuaciones. Por su parte, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, a través de su otrora Cuarta Sala, en la tesis publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volumen 52, Quinta Parte, abril de 1973, página 58, de rubro: "PRUEBA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, QUÉ SE ENTIENDE POR.", determinó que aquélla no existe propiamente, pues no es más que el nombre que, en la práctica, se da a todas las pruebas recabadas en un determinado negocio. Asimismo, en términos de los artículos 46 y 50 de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo, las Salas, al dictar sus sentencias, deben examinar todas las constancias que integran el expediente, con la finalidad de resolver en concordancia con lo actuado ante aquéllas, lo cual implica que no se tomen en cuenta documentos que no se hubiesen allegado al juicio, como puede ser el expediente administrativo de origen, si no se exhibió. En consecuencia, cuando alguna de las partes ofrezca la instrumental de actuaciones, la Sala sólo está obligada a tomar en cuenta las constancias que obran en el expediente del juicio contencioso administrativo, de lo cual se infiere que, para que ello suceda, éstas deben estar agregadas en autos, al haber sido aportadas durante ese procedimiento y no en uno previo...".

Ahora bien, por otro lado, y concerniente a las siguientes documentales públicas:

- Consistentes en una copia certificada notariada de la credencial a favor de *****, expedida por el Instituto Nacional Electoral con domicilio en Calle *****, Manzana 2, lote 31, de la Colonia ***** C.P. 62790, de Xochitepec, Estado de Morelos, pasada ante la fe del Notario Público número tres, licenciada RITA RAQUEL MARTINEZ SALGADO, del Estado de México.
- Las documentales públicas que se hacen consistir en:
 - I.- Una solicitud de licencia para construcción marcado con el número de folio *****, expedido por la Dirección de Licencias de Construcción, de fecha 2 de octubre del año 2003, respecto de la obra llevada a cabo en el lote señalado.

**PODER JUDICIAL**

II.- Una solicitud de alineamiento y número oficial, marcado con número de folio *****, expedido por la Dirección de Licencias de Construcción, de fecha dos de octubre de dos mil tres.

III.- Un oficio donde se concede la licencia número *****, de construcción expedido por la dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales de fecha tres de octubre de dos mil tres.

IV.- Un plano arquitectónico oficial, sellado por la Dirección de Obras Públicas, plano con firma de perito de nombre Oscar López.

V.- Un recibo de pago de impuesto por pago de casa habitación de 158.03 metros cuadrados, aprobación de planos alineamiento, con número de recibo oficial *****, de fecha tres de octubre del dos mil tres, pago que se hizo ante la autoridad del H. Ayuntamiento de Xochitepec, Morelos.

VI.- Un recibo por concepto de ocupación de 158.03 M2, marcado con el número de recibo oficial *****, pago que se hizo ante la autoridad del H. Ayuntamiento de Xochitepec de Morelos.

VII.- Un oficio de terminación de obras número 0831, expedido por obras públicas del municipio de Xochitepec de Morelos, de fecha 24 de enero del año 2005.

VIII.- Una constancia de residencia expedida por la ayudantía municipal de la Unidad de Morelos, de fecha 14 de febrero del año 2005.

IX.- Una constancia de valor catastral con número *****, con clave catastral numero *****, *****, de fecha 23 de julio el año 2008 expedido por H. Ayuntamiento de Xochitepec de Morelos.

X.- Un formato de una solicitud de una copia certificada del plano catastral con número *****, expedido por la Dirección de Catastro Municipal del H. Ayuntamiento de Xochitepec de Morelos, de fecha 19 de julio del año 2008.

XI.- Un recibo oficial por concepto de pago de avalúo de planos catastrales, copia de plano catastral, levantamiento topográfico, con número de recibo *****, de fecha 1 de agosto del año 2008, expedido por la tesorería municipal del H. Ayuntamiento de Xochitepec de Morelos.

XII.- Un recibo de pago número de folio *****, por concepto de pago por mantenimiento del equipamiento urbano en el municipio 2017, de fecha 23 de agosto del año 2017, de fecha 23 de agosto del año 2018 expedido por municipio de Xochitepec Morelos.

XIII.- Un recibo de pago número de folio *****, por concepto de pago por mantenimiento del equipamiento urbano en el municipio 2017, de fecha 23 de agosto del año 2018. De fecha 23 de agosto del año 2018 expedido por municipio de Xochitepec, Morelos.

XIV.- Un recibo de pago de impuesto predial del 5to BIM. 2013, AL 6º BIM del 2017, con número de folio *****, de fecha 23 de agosto del año 2018, pago realizado ante el municipio de Xochitepec Morelos.

XV.- Un recibo de pago de impuesto predial del 1er. BIM. Del 2018, al 6º BIM. DEL 2018, con número de folio *****, de fecha 23 de agosto del año 2018, pago realizado ante el municipio de Xochitepec Morelos.

XVI.- Un contrato marcado con el número de contrato *****, de toma de agua doméstico, de fecha 9 de marzo del año 2020 expedida por el sistema de agua potable Nueva Morelos, de Xochitepec de Morelos a favor de ***** .

Documentales que en términos del numeral **490** del Código Procesal Civil se les resta valor y eficacia probatoria, ya que no demuestran la titularidad del inmueble materia de juicio, toda vez que, dichos medios probatorios **no generan un derecho de propiedad**, al limitarse a demostrar el pago y tramite de diversos servicios, de ahí que no es posible que se acredite con los elementos de convicción de análisis el ejercicio alegado por *****, de la posesión en calidad de propietario del predio materia de juicio.

Sirve de apoyo a lo anterior, los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan por identidad de razones jurídicas:



PODER JUDICIAL

Civil, Jurisprudencia TCC Materia(s): Civil Tesis: 602 Página: 561

POSESIÓN PARA PRESCRIBIR. RECIBOS DE IMPUESTO PREDIAL Y DE SERVICIOS PÚBLICOS. NO CONSTITUYEN PRUEBAS IDÓNEAS NI EFICIENTES PARA DEMOSTRARLA.-

Los recibos de impuesto predial así como de diversos servicios públicos, y la cédula de empadronamiento en el Registro Federal de Causantes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, exhibidos por el demandado para probar su acción reconvencional de prescripción del inmueble materia del juicio principal, no son idóneos ni eficientes para demostrar que la posesión se tiene en concepto de dueño y con las características y requisitos que el Código Civil para el Distrito Federal exige para que opere en su favor la prescripción positiva, pues siendo la posesión un hecho, existen otros medios de prueba para justificarla, y los documentos a que se refiere, sólo prueban los pagos de impuestos y de derechos que en ellos se consignan y que se encuentra empadronado en el Registro Federal de Causantes, pero no que posea dicho bien raíz con los requisitos exigidos por el código en cita para que pueda prescribir.

Época: Séptima Época Registro: 255039 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación Volumen 55, Sexta Parte Materia(s): Común, Civil Tesis: Página: 64

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PRUEBA NO EFICIENTE DE LA POSESIÓN. BOLETAS DEL

IMPUESTO PREDIAL, SERVICIO DE AGUA E INSCRIPCIÓN PROVISIONAL DE LA POSESIÓN.

Las boletas de pago del impuesto predial y del servicio de agua, y la inscripción provisional de la posesión en el Registro Público de la Propiedad, exhibidos por el actor en un juicio de prescripción, no son pruebas eficientes para demostrar que la posesión se tiene en los conceptos y términos que el Código Civil exige para que se opere en favor del poseedor la prescripción positiva, puesto que siendo la posesión un hecho, existen otros medios de prueba para justificarla, y los documentos a que se refiere únicamente prueban que se ha verificado el pago y que se ha hecho una prescripción provisional, pero no que el poseedor lo sea con los requisitos exigidos por el Código Civil para que pueda prescribir.

Época: Quinta Época Registro: 339607 Instancia: Tercera Sala Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo CXXVII Materia(s): Civil Tesis: Página: 1012

PROPIEDAD, PRUEBA DE LA. BOLETA DEL IMPUESTO PREDIAL Y DE DERECHO DE AGUAS. *Las boletas del impuesto predial y de derecho de aguas no son pertinentes a la prueba del derecho de propiedad, y solo establecen la presunción de haberse verificado su pago.*

*Época: Décima Época Registro: 2002151 Instancia: Segunda Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro XIV, Noviembre de 2012, Tomo 2 Materia(s): Común Tesis: 2a./J. 141/2012 (10a.) Página: 1*****5*

IMPUESTO PREDIAL. EL RECIBO O CERTIFICADO DE PAGO ES SUFICIENTE PARA ACREDITAR EL INTERÉS JURÍDICO EN EL JUICIO DE AMPARO PROMOVIDO CONTRA LAS LEYES QUE LO ESTABLECEN. *El interés jurídico que le asiste a la parte quejosa para reclamar en el juicio de amparo las leyes que establecen o modifican el impuesto predial en aspectos generales, con motivo de un acto de aplicación, puede acreditarse con el recibo o certificado de pago del tributo a su nombre, correspondiente al ejercicio de vigencia de la ley, pues de tal prueba deriva que es contribuyente de aquél, en relación con el predio a que el recibo se refiere y que realizó el pago de la contribución, sin que deba exigirse la aportación de mayores elementos de prueba; salvo en los casos en que se impugnen, en lo particular, normas que regulen determinados supuestos que requieran de la demostración, con mayores pruebas, de que el particular se encuentra comprendido en ellos.*

VII.- En tal virtud, valoradas y adminiculadas las probanzas antes descritas conforme a la sana crítica, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, conforme a las reglas especiales de todas y cada una de ellas; considerando además que los demandados ***** **Y EL DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS,** no ofrecieron medios de prueba que desvirtuaran la acción ejercitada por la parte actora, bajo esta premisa, se concluye que la posesión detentada por *****, es apta para prescribir, lo anterior en virtud de que cumple con las exigencias previstas por el artículo **1237** de la Ley Sustantiva Civil, es decir, que ha sido en concepto de dueño, de manera pacífica, continua, pública y de forma cierta; así como al

**PODER JUDICIAL**

hecho de que ha detentado la posesión del inmueble por un periodo de tiempo de más de cinco años.

Por lo considerado en el cuerpo del presente fallo, se concluye que en efecto, la parte actora *********, acreditó en juicio que la posesión detentada sobre el inmueble materia del presente asunto es de manera cierta y de buena fe, toda vez, que de las pruebas documentales ofrecidas, la confesional y testimonial desahogadas, no se deja lugar a dudas respecto al concepto originario en que posee el bien inmueble materia del presente juicio, ya que con dichas pruebas se acredita que su posesión es en virtud de un acuerdo de voluntades entre la misma y quien resultaba ser dueño del domicilio a la fecha de la celebración de dicho acto, tal y como quedó acreditado precedentemente.

Por cuanto a que la posesión de la parte actora sea de manera **continua, pública y pacífica**, esto es que no haya sido interrumpida por alguna de los medios enumerados en los artículos **1251** a **1254** del Código Civil aplicable; y que la misma se disfrute de manera tal que pueda ser conocida por todos aquéllos que tengan interés en interrumpirla, esto es, de manera pública y sin violencia alguna, ello significa en forma pacífica, elementos que quedaron acreditados con las probanzas analizadas y valoradas previamente, evidenciándose que la posesión que es detentada por el accionante respecto del bien inmueble materia de *litis*, ha sido de manera pacífica, continua, pública; continua, ya que, la posesión no se ha interrumpido, ha sido pacífica porque nadie le ha disputado la posesión que tiene, pacífica porque nunca ha existido pleito por la posesión que tiene la actora respecto del inmueble materia de *litis*, y ha sido pública porque la parte actora se ostenta como dueña del inmueble ante toda la sociedad.

En el contexto relatado, **resulta fundada** la acción ejercitada por la parte actora *********, ya que como

ha sido referido en párrafos precedentes, se acreditó que su posesión cumple con las exigencias previstas por la ley para prescribir, por ende, se declara que *********, **se ha convertido en propietario por prescripción adquisitiva** del inmueble identificado como **Lote de *******, **de la Colonia ***** también conocida como ***** de Morelos, del Municipio de Xochitepec, Morelos**, superficie, medidas y colindancias que en este apartado se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en aras de evitar repeticiones inútiles, con folio real electrónico *****.

La anterior determinación, encuentra sustento en la siguiente jurisprudencia, que aun cuando se refiere a la legislación de una entidad federativa diversa, las disposiciones legales a que hacen referencia son análogas en su contenido a las previstas por la Legislación Civil de nuestro Estado, misma que es de la Novena Época Registro: 162032 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXIII, Mayo de 2011 Materia(s): Civil Tesis: 1a./J. 125/2010 Página: 101, que a la letra dice:

“...PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA). La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable, según se desprende de los artículos 998, 1*****7, párrafo primero, y 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora. El concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario, dado que en el ordenamiento de referencia, es el único que puede usucapir. Es relevante señalar que la posesión originaria puede ser justa o de hecho. Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó (cinco o diez años según el caso, atendiendo al citado artículo 1323

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

del Código Civil para el Estado de Sonora), siempre deberá probar la causa generadora de la posesión. Consecuentemente, si pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, en el que basa su pretensión. Así mismo, si pretende que se declare su adquisición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe...".

En consecuencia, se condena a la codemandada **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES EN EL ESTADO DE MORELOS**, a realizar la cancelación de la inscripción que aparece en esa dependencia a nombre de la demandada *********, bajo el folio real electrónico *********, **respecto del bien inmueble identificado como Lote de ***** de la Colonia ***** también conocida como ***** de Morelos, del Municipio de Xochitepec, Morelos.**

Sirviéndole a *********, de título de propiedad la presente sentencia de conformidad con lo dispuesto por el artículo **1243** del Código Civil en vigor.

Se ordena girar oficio respectivo al Director de Certificaciones del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** a fin de que una vez que cause ejecutoria la presente resolución, realice la cancelación del registro respecto al predio identificado ante dicha dependencia bajo el Folio Real Electrónico ********* a nombre de *********, y que corresponde al bien inmueble identificado como **Lote de ***** de la Colonia ***** también conocida como ***** de Morelos, del Municipio de Xochitepec, Morelos**, superficie, medidas y colindancias

que en este apartado se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en aras de evitar repeticiones inútiles.

En virtud de lo anterior, **requiérase** al Director de Certificaciones del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, a efecto de que una vez colmado lo anterior, inscriba a favor de *********, el predio que se especifica en líneas que anteceden, mismo que actualmente se encuentra inscrito bajo el Folio Real Electrónico *********, para ello, se sirva considerar la presente resolución como título de propiedad con los efectos legales que ello origine y una vez efectuados los pagos correspondientes a los trámites necesarios para que proceda dicha inscripción.

VIII.- En esa guisa, dado que se desprende que en el juicio que nos ocupa, las partes no procedieron con temeridad o mala fe y que la presente sentencia es declarativa, no ha lugar a condenar al pago de gastos y costas que la presente instancia haya originado, en términos del artículo **164** del Código Procesal Civil vigente.

Tiene aplicación al caso lo dispuesto por los artículos 159 y 164 del ordenamiento legal antes referido, que al efecto disponen lo siguiente:

“...ARTICULO 159.- *Condena en costas procesales. La condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la Ley, o cuando a juicio del Juez, se haya procedido con temeridad o mala fe. [...]*

ARTICULO 164.- *Ausencia de condena en costas. En las sentencias declarativas o constitutivas, si ninguna de las partes hubiera procedido con temeridad o mala fe, no habrá condena en costas ni gastos, y cada una reportará las que hubiere erogado...”*

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en los artículos **96** fracción **IV**, **101**, **104**, **105** y **106** del Código Procesal Civil en vigor, se

**PODER JUDICIAL****R E S U E L V E:**

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

SEGUNDO. - La parte actora *****, probó la acción ejercitada en el presente juicio, que hizo valer en contra de *****, quien no contestó la demanda instaurada en su contra y el **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, quien no acreditó sus defensas y excepciones, en consecuencia:

TERCERO. - Se declara que *****, se ha convertido en propietario por prescripción positiva respecto del inmueble identificado como **Lote de *****, de la Colonia *****, también conocida como *****, de Morelos, del Municipio de Xochitepec, Morelos**, superficie, medidas y colindancias que en este apartado se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en aras de evitar repeticiones inútiles, con folio real electrónico *****, que es el objeto materia de la presente acción constitutiva; en consecuencia:

CUARTO.- Se ordena girar oficio respectivo al Director de Certificaciones del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** a fin de que **una vez que cause ejecutoria la presente resolución**, realice la cancelación del registro respecto al predio identificado ante dicha dependencia bajo el Folio Real Electrónico ***** a nombre de *****, respecto del bien inmueble identificado como **Lote de *****, de la Colonia *****, también conocida como *****, de Morelos, del Municipio de Xochitepec, Morelos**, y las medidas y colindancias que en

este apartado se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en aras de evitar repeticiones inútiles.

QUINTO.- En virtud de lo anterior, **requiérase** al Director de Certificaciones del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, a efecto de que una vez colmado lo anterior, inscriba a favor de *********, el predio que se especifica anteriormente, mismo que actualmente se encuentra inscrito bajo el Folio Real Electrónico *********, para ello, se sirva considerar la presente resolución como título de propiedad con los efectos legales que ello origine y una vez efectuados los pagos correspondientes a los trámites necesarios para que proceda dicha inscripción.

SEXTO. En esa guisa, dado que se desprende que en el juicio que nos ocupa, las partes no procedieron con temeridad o mala fe y que la presente sentencia es declarativa, no ha lugar a condenar al pago de gastos y costas que la presente instancia haya originado, en términos del artículo **164** del Código Procesal Civil vigente.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE. - Así, en definitiva, lo resolvió y firma la **Licenciada MIRIAM CABRERA CARMONA**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado, ante el Primer Secretario de Acuerdos **Licenciado JULIO ALEJANDRO CUEVAS LÓPEZ**, con quien actúa y da fe.



Expediente 103/2021-1
Ordinario Civil
Primera secretaría
Sentencia Definitiva

PODER JUDICIAL

Las firmas que aparecen al final de la presente resolución, corresponden a la sentencia definitiva dictada dentro del expediente **103/2021**.- Conste.-

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