



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRAR
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Cuernavaca, Morelos, tres de marzo de dos mil veintidós.

V I S T O S, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA**, los autos del expediente **326/2021-1**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL**, en ejercicio de la acción de **Prescripción Positiva**, promovido por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, radicado en este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos; y,

R E S U L T A N D O:

1.- Mediante escrito presentado ante la oficialía de partes común, el **veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno**, compareció [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a demandar en la Vía ORDINARIA CIVIL, en ejercicio de la acción de Prescripción Positiva, contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**, reclamando como prestaciones, las que literalmente dicen:

"1.- Del C. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]:

A).- La declaración de prescripción positiva que ha operado en mi favor, respecto del bien inmueble que más adelante identificare.

B).- El pago de gastos y costas que origine el presente juicio.


2.- Del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado demando:

A).- La tildación y cancelación de la inscripción del inmueble motivo del presente juicio a nombre del demandado.

B).- Como consecuencia de lo anterior, la inscripción del inmueble motivo del presente juicio a nombre del suscrito en los libros de registro a su cargo.

Manifestando como hechos los que se desprenden del libelo inicial de la demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones. Invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente caso.

2. Por auto de **uno de octubre de dos mil veintiuno**, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar a los demandados para que dentro del plazo de diez días produjeran contestación a la demanda entablada en su contra.

3.- El **dieciocho de octubre de dos mil veintiuno** se emplazó al codemandado **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**; de igual forma, previo citatorio el **quince mismo mes y año en cita**, se emplazó al demandado 





PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRAR
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

4.- Por auto de **veintisiete de octubre de dos mil veintiuno**, se tuvo por presentado al **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**, emitiendo contestación a la demanda entablada en su contra, dándole vista a la parte contraria por el plazo de tres días.

5.- Mediante auto de **cinco de noviembre de dos mil veintiuno**, y en virtud de que el demandado [REDACTED] no dio contestación en tiempo y forma a la demanda instaurada en su contra, se le tuvo por perdido el derecho que pudo hacer valer; ordenándose hacerle las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personas por medio de Boletín Judicial; asimismo, se señaló día y hora para la celebración de la audiencia de conciliación y depuración.

6.- El **treinta de noviembre de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la cual ante la incomparecencia de las partes no se logró conciliación entre estas, continuándose con la etapa de depuración, en la que al no existir excepciones de previo y especial pronunciamiento que requirieran análisis, se abrió el juicio a prueba por el término común de ocho días para ambas partes.

7.- Por auto de **diez de diciembre de dos mil veintiuno** se proveyó respecto de las pruebas ofrecidas por la parte actora, admitiéndose en su orden, la confesional a cargo del demandado [REDACTED]; la testimonial a cargo de [REDACTED], las documentales privadas, las documentales públicas, la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana; señalándose fecha para la celebración de la audiencia de pruebas y alegatos.

8.- El **veinticuatro de febrero de dos mil veintidós**, se llevó a cabo la audiencia de pruebas y alegatos en la que se desahogaron las pruebas ofrecidas por la parte actora consistentes en la confesional a cargo de [REDACTED], quien al no comparecer a la audiencia y no justificó su incomparecencia, se le declaró confesó de las posiciones calificadas de legales; también se desahogó la testimonial a cargo de [REDACTED]; y a la conclusión de la misma se citó a las partes para oír sentencia, la cual se emite al tenor del siguiente:

CONSIDERANDO:



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRAR
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

I.- Este juzgado Segundo Civil de Primera Instancia, del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es **competente** para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 y 34 fracción III del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos.

En efecto, el numeral **18** del Ordenamiento Legal antes invocada, establece que:

"DEMANDA ANTE ÓRGANO COMPETENTE. Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley".

En el mismo sentido, lo previsto por el ordinal **34 fracción III**, del mismo cuerpo de leyes, indica lo siguiente:

"COMPETENCIA POR RAZÓN DE TERRITORIO. Es órgano judicial competente por razón de territorio: III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio".

Con base a los anteriores dispositivos legales, tenemos que este juzgado resulta competente para conocer y fallar el presente asunto, ello atendiendo a

que la **ubicación del inmueble** objeto de la prescripción se encuentra ubicado en la ciudad de Cuernavaca, Morelos, propiamente identificado como [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], **ubicado en la Colonia Flores Magón de Cuernavaca, Morelos**, ahora identificado como inmueble ubicado en **calle** [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], **de Cuernavaca, Morelos**; que a su vez se encuentra dentro del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, lugar en donde la suscrita Juzgadora ejerce jurisdicción.

Sirve de apoyo a lo anterior las siguientes tesis que a la letra dicen:

“Novena Época, Registro: 168719, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXVIII, Octubre de 2008, Materia(s): Común, Tesis: II.T.38 K, Página: 2320

COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD. SU FALTA DE ESTUDIO POR LA RESPONSABLE CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN PROCESAL QUE AFECTA A LAS PARTES EN GRADO PREDOMINANTE O SUPERIOR CONTRA LA CUAL PROCEDE EL AMPARO INDIRECTO. La figura procesal de la competencia debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal. Ahora bien, la falta de estudio de la competencia de la autoridad responsable constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada trae como consecuencia, por una parte, la reposición del procedimiento; y, por la otra, que se retarde la administración de justicia en



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRAR
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

contravención al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de ahí que contra dicho acto proceda su impugnación mediante el amparo indirecto, y una vez resuelto no puede reclamarse nuevamente en otro juicio de garantías, ya que de hacerse se actualizaría la causal de improcedencia prevista en el artículo 73, fracción II, de la Ley de Amparo.

TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO. Amparo en revisión 176/2006. Irma Corona Gasca. 30 de marzo de 2007. Mayoría de votos. Disidente: José Luis Guzmán Barrera. Ponente: Arturo García Torres. Secretaria: Yolanda Leyva Zetina.

Octava Época, Registro: 206992, Instancia: Tercera Sala, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, VII, Mayo de 1991, Materia(s): Civil, Tesis: 3a. LXXV/91, Página: 4e.

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. LA COMPETENCIA PARA CONOCER DEL JUICIO RELATIVO, CORRESPONDE AL JUEZ DEL LUGAR DE LA UBICACIÓN DE LA COSA.

Tratándose de un juicio en el que se demanda la prescripción positiva de un inmueble, resulta competente para conocer de dicho juicio, el juez en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el referido bien, ya que la acción ejercitada deriva de un derecho real que es su causa o título y tiene por objeto hacerlo efectivo, esto es, obtener la declaratoria del órgano judicial de que ha operado la prescripción positiva en favor del actor respecto del inmueble motivo de la controversia judicial.

Competencia civil 227/90. Suscitado entre los jueces Cuarto de Primera Instancia del Ramo Civil en Torreón, Coahuila y Tercero de lo Civil del Primer Distrito Judicial de Monterrey, Nuevo León. 8 de abril de 1991. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Sergio Hugo Chapital Gutiérrez. Secretario: E. Gustavo Núñez Rivera."

II.- En segundo plano se procede al estudio de la **vía**, en la cual la parte actora reclama sus pretensiones, lo anterior por ser una obligación de esta autoridad judicial, previo al estudio del fondo del

presente asunto, pues 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 la actora, es procedente, pues de no serlo, la Juez estaría impedida 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.



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRAR. EL PODER JUDICIAL DEBE SER EFICIENTE Y SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

"Novena Época, Registro: 178665, Instancia: Primera Sala, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXI, Abril de 2005, Materia(s): Común, Tesis: 1a./J. 25/2005, Página: 576.

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.

Contradicción de tesis 135/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Sexto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y la anterior Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 9 de febrero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

Tesis de jurisprudencia 25/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dos de marzo de dos mil cinco.

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, pues el artículo **661** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos **establece la procedencia de esta vía** en la tramitación de litigios declarativos de propiedad por prescripción pues literalmente refiere que:

“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”.



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRAR
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

III.- Continuando con la sistemática establecida por los dispositivos 105 y 106 del Código Procesal Civil aplicable, se procede a examinar la **legitimación de las partes**; análisis que es obligación de la suscrita Juzgadora y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio.

Al respecto, el ordinal **179** del ordenamiento legal antes invocado, establece:

"Solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una obligación y quien tenga el interés contrario."

Por su parte, el precepto **191** del mismo cuerpo de leyes, señala:

"LEGITIMACIÓN Y SUBSTITUCIÓN PROCESAL. Habrá legitimación de parte cuando se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada..."

Atenta a lo anterior, es menester establecer la diferencia entre la **legitimación en el proceso** y la **legitimación ad causam**; pues la primera se refiere a que la persona que ejerce el derecho, es capaz y tiene aptitudes para hacerlo valer, como titular del mismo, el cual es requisito para la procedencia del juicio; mientras que la segunda, implica tener la

titularidad del derecho que se cuestiona en el mismo, el cual es una condición para obtener sentencia favorable.

Ahora bien, **la legitimación activa** consiste en la identidad de la actora con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, la actora está legitimada cuando ejerce un derecho que realmente le corresponde.

Tiene aplicación a lo anterior, el criterio sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicado en la página 99, del Tomo 199-204 Sexta Parte, Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

“LEGITIMACIÓN "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACIÓN "AD-PROCESUM". La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad," legitimatio ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRAR
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquélla que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio".

En este sentido, esta autoridad judicial considera que la legitimación activa en el proceso, quedó plenamente acreditada en el presente juicio, ello en virtud de que las partes tienen la aptitud e idoneidad para actuar en un proceso, primeramente por el ejercicio del derecho que aduce tener la parte actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], lo anterior

tomando en cuenta lo que establece el artículo **180** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que literalmente dice:

“...Las personas físicas que conforme a la Ley estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles; podrán promover por sí o por sus representantes legales o mandatarios con poder bastante, salvo que la Ley exija su comparecencia personal;...”.

Acreditándose lo anterior, en términos de la **documental pública** consistente en la copia certificada realizada y expedida por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de **dieciocho de agosto de dos mil veintiuno**, del cual se advierte que el inmueble motivo de la presente controversia se encuentra inscrito a nombre del ahora codemandado [REDACTED]; así como con la **documental privada** consistente en el CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA que celebran [REDACTED], en lo sucesivo el vendedor y por la otra parte [REDACTED], en lo sucesivo el comprador, de **diez de marzo de dos mil veintiuno**.

Así como también quedó demostrada la legitimación pasiva del **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**, toda vez que el inmueble motivo del presente asunto, se



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRAR
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

encuentra como se indicó anteriormente, inscrito ante dicho Instituto bajo el folio real [REDACTED].

Tiene aplicación el siguiente criterio emitido por el Séptimo Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, publicada en la página 1033, tomo XI, Enero de 2000, Novena Época, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, misma que a la letra dice:

"PRESCRIPCIÓN POSITIVA, LEGITIMACIÓN PASIVA EN EL JUICIO DE. El contenido del artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, es claro al señalar los requisitos que se deben reunir para ejercitar la acción de prescripción adquisitiva, entre otros, que la acción se intente en contra de quien aparece como propietario del inmueble, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. En tales condiciones, sólo a éste debe demandarse en el juicio relativo, pues no se está en la hipótesis de demandar también a quien o quienes figuren como anteriores propietarios. Por ende, no puede existir litisconsorcio pasivo con respecto de aquellos que resultan ser causantes del último propietario del inmueble a cuyo nombre aparece inscrito en dicho Registro Público..."

Siendo aplicables al caso concreto, los siguientes criterios sustentados, el primero de ellos, por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Página 351, Tomo VII, Enero de 1998, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época; así como el segundo de los mencionados, por el TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO, visible en la

página 350, Tomo XI-Mayo, en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, que cuyos rubros y textos rezan:

“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO. *Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable”.*

“LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. *La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de cualesquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor esta la ley; en consecuencia, el actor estar legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe*



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRAR
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes".

IV.- Enseguida, se procede a analizar las **excepciones** hechas valer por el demandado **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**, en su escrito de contestación de demanda, consistentes en la falta de acción y derecho, la falta de legitimación en la causa así como en el proceso, la de contestación y la excepción de normatividad administrativa.

Ahora bien, por cuanto a la **falta de acción y derecho**, está más que una excepción es una negación del derecho que arroja la carga de la prueba a la parte actora, y por tal virtud, la misma será analizada al momento de resolver el fondo del presente asunto.


Sirve de apoyo legal la tesis jurisprudencial, sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, en la página 62, del Tomo 54, Junio de 1992, Octava Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, misma que a la letra dice:

***"SINE ACTIONE AGIS.** La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de*



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRAR
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

del **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**, toda vez que el inmueble motivo del presente asunto, se encuentra como se indicó anteriormente, inscrito ante dicho Instituto bajo el folio real .

Respecto a la excepción de la **contestación**, debe decirse que no cumple con lo previsto por el artículo 255 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, que a la letra dice: *"Denominación de contrapretensiones. La defensa o contrapretensión procede en juicio aun cuando no se exprese su nombre con tal de que se determine con claridad y precisión el hecho en que se hace consistir la defensa"*, puesto que no se determina con claridad y precisión el hecho en que se hacen consistir; por ende, resulta ser notoriamente improcedente.

Sirve de base, la siguiente tesis que a la letra dice:

"Octava Época, Registro: 222061, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, VIII, Agosto de 1991, Materia(s): Común, Tesis: VI.1o. J/59, Página: 119.

EXCEPCIONES. DEBEN PRECISARSE LOS HECHOS EN QUE SE FUNDAN. Al oponer una excepción, el demandado está obligado a precisar con exactitud los hechos en que se funda la misma, a efecto de no dejar a la parte actora impedida para preparar una adecuada defensa y por tanto, aun cuando de las probanzas

que aquél aportara se llegasen a comprobar los aludidos hechos, sería irrelevante, en virtud de que no había quedado debidamente fijada la litis y estimar lo contrario sería violatorio de garantías individuales."

Por lo que se refiere a la excepción de **normatividad administrativa**, la misma se analizará una vez que se entre al estudio y análisis de los elementos de prueba aportados por la parte actora, a fin de determinar la procedencia o improcedencia de la acción ejercitada y de ser procedente se entrará al estudio de la citada excepción.

En tales consideraciones, se hace constar que **no existen demás excepciones** que deriven del escrito de contestación de demandada, que sean diversas a las ya analizadas.

V.- Ahora bien, en este apartado debería entrarse al estudio de las defensas y excepciones hechas valer por el codemandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], sin embargo, tomando en cuenta que por auto de **cinco de noviembre de dos mil veintiuno**, en virtud de que no dio contestación a la demanda entablada en su contra, se le tuvo por perdido su derecho para hacerlo valer, en tales consideraciones, no existen defensas y excepciones que estudiar.



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRAR
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

VI.- En ese orden al no existir cuestión incidental ni excepciones que estudiar, se procede a resolver respecto de la **acción**, teniendo que [REDACTED] [REDACTED], demandó en la vía ordinaria civil de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**, la prescripción positiva respecto del inmueble identificado como [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], **ubicado en la Colonia Flores Magón de Cuernavaca, Morelos**, ahora identificado como inmueble ubicado en [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], **de Cuernavaca, Morelos**; con una superficie de 200.00 m², con las siguientes medidas y colindancias: al Norte en 20.00 metros y colinda con propiedad particular; al sur mide 20.00 metros y colinda con propiedad particular; al oriente mide 10.00 metros y colinda con calle Tulipán Suizo y al poniente mide 10.00 metros y colinda con propiedad particular, identificado catastralmente como [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED].

Al efecto, el Ordinal **1224** del Código Civil en vigor establece:

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

Se llama prescripción negativa la forma de liberarse de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, o de perder derechos reales por no ejercitarse, dentro del plazo que la Ley fije en cada caso o por disposiciones generales.”

A su vez el artículo **1237** del Código Civil en vigor refiere:

“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. V.- Cierta.”

Por su parte, el numeral **1238** del ordenamiento legal antes invocado, indica:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES Y DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES.- Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública....”,

De igual forma, el precepto **1242** de la Ley Sustantiva de la materia, estipula:

“..PROMOCION DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ANIMO DE PRESCRIBIR EN CONTRA DEL TITULAR REGISTRAL. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRAR. SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

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".

En cuanto al arábigo **661** del Código Procesal Civil, en lo esencial, establece:

"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 otro lado, el ordinal **384** del mismo cuerpo de leyes, prevé lo siguiente:

"Que solo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba...".

Así, el dispositivo **386** de dicha normatividad, ordena:

"Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirma tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal...".

Con base en los lineamientos establecidos en dichos dispositivos legales, tenemos que 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 establece la normatividad aplicable (*cinco años*), requisitos indispensables para su procedencia.

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.

Ahora bien, igualmente debe decirse que el término concepto de dueño a que se refiere el artículo 1237 supra indicado, 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.

Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó (*cinco años*), siempre **deberá probar la causa generadora** de la posesión.



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRAR
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

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.

Sirve de apoyo a lo anterior las siguientes tesis que a la letra dicen:

"Novena Época, Registro: 162032, Instancia: Primera Sala, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXXIII, Mayo de 2011, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 125/2010, Página: 101.

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

su pretensión. Así mismo, si pretende que se declare su adquisición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe."

"Registro digital: 2021806, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materias(s): Civil, Tesis: VI.2o.C. J/35 C (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 76, Marzo de 2020, Tomo II, página 749, Tipo: Jurisprudencia

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. NECESIDAD DE ACREDITAR LA CAUSA DE LA POSESIÓN. La causa de la posesión es un hecho que necesariamente debe demostrarse para acreditar la prescripción positiva, dado que el título de dueño no se presume, y quien invoca la usucapión tiene la obligación de probar que empezó a poseer como si fuera propietario, lo cual constituye propiamente la prueba de la legitimación del poseedor en el ejercicio de su posesión, pues no basta que éste se considere a sí mismo, subjetivamente, como propietario y afirme tener ese carácter, sino que es necesaria la prueba objetiva del origen de su posesión, como es la existencia del supuesto acto traslativo de dominio."

Bajo ese contexto, la parte actora para acreditar su acción ofreció como pruebas de su parte: la confesional a cargo del demandado [REDACTED], la Testimonial a cargo de [REDACTED], las documentales privadas, las documentales públicas, la instrumental de actuaciones y la presuncional legal y humana.



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRAR
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Ahora bien, la parte actora [REDACTED], ofreció como fundamento de su pretensión [REDACTED], la **documental privada** consistente en: 1) Un CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA que celebran [REDACTED], en lo sucesivo el vendedor y por la otra parte [REDACTED], en lo sucesivo el comprador, de **diez de marzo de dos mil veintiuno**; 2) Así como una impresión de información de cliente, expedida por CIBanco S.A. Institución de Banca Múltiple, de **veinticinco de septiembre de dos mil catorce**; una impresión de acuerdo de uso de medios electrónicos personas físicas, expedida por CIBanco S.A. Institución de Banca Múltiple, de **veintiuno de mayo de dos mil diecinueve**; una impresión de acuerdo de uso de medios electrónicos personas físicas, expedida por CIBanco S.A. Institución de Banca Múltiple, de **doce de agosto de dos mil veintiuno**; cinco recibos de luz expedidos por la Comisión Federal de Electricidad; una impresión de captura del predio clave [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]. De igual forma las **documentales públicas** consistente en: 3) El Certificado expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos del folio real [REDACTED]-[REDACTED] de **dieciocho de agosto de dos mil veintiuno**; 4) Copia certificada de la credencial para votar de la parte actora [REDACTED]; y, 5) Dos copias

simples de relativas a recibos de pago del impuesto predial respecto del inmueble objeto de la Litis.

Luego, por cuanto a las documentales privadas marcadas con los incisos 1 y 2 de la presente resolución, **se les confiere valor probatorio pleno**, en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444, 490** y **491** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, al haber sido ofrecidas con las formalidades prescritas en la Ley, además de no haber sido impugnadas ni desvirtuadas con medio de prueba alguno por la parte actora, surtiendo sus efectos como si hubieren sido reconocidas expresamente, tal y como lo previene el último párrafo el artículo 449 del Ordenamiento Legal antes invocado; en lo tocante a las señaladas con los incisos 3, 4 y 5 se les concede valor probatorio de documentales públicas de conformidad con lo dispuesto por el artículo 437 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en virtud de que dichas documentales fueron expedidas por una autoridad pública en ejercicio de sus funciones; documentales que no fueron objetadas ni impugnadas en su contenido y forma, por consiguiente, **se les concede eficacia probatoria plena**.



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRAR. SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

A su vez, valoradas en su conjunto y de manera adminiculada las documentales descritas en líneas que preceden, se concluye que las mismas acreditan, en primer lugar, que, el **diez de marzo de dos mil once**, [redacted] vendió inmueble identificado como [redacted], [redacted] [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], **ubicado en la Colonia Flores Magón de Cuernavaca, Morelos**, ahora identificado como inmueble ubicado en [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], **de Cuernavaca, Morelos** al compareciente [redacted]; asimismo con dichas documentales se demuestra que quien era titular del bien inmueble en el momento de la adquisición lo era [redacted], porque quien aparece como titular de dicho bien inmueble en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos es [redacted], por ello, el contrato de compraventa puede constituir un título subjetivamente válido ya que es apto para transmitir la propiedad y, como consecuencia de ello, que se posee el inmueble con el carácter de propietario porque de su contenido se advierte clara y terminantemente la voluntad de las partes las cuales no generaban duda sobre la intención de los contratantes, en el sentido de que lo que se

transmitía era la propiedad del bien raíz, máxime si se toma en cuenta que por virtud de ese contrato el promovente recibió el inmueble de quien es propietario del bien raíz, luego entonces, **es dable sostener** que la posesión que ejerce sobre el bien inmueble es con el carácter de propietario, por ende, 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 del actor y que su posesión es cierta; posesión que adquirió y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída que produce la prescripción; concatenado con las diversas documentales las cuales se demuestra que el actor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] tiene su domicilio en el inmueble objeto en estudio, así como de las diversas exponen los pagos que realizó por los servicios que amparan los mismos.

Sirve de apoyo legal el criterio aislado consultable en el Registro digital: 2020707, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materia(s): Civil, Tesis: I.8o.C.76 C (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 71, Octubre de 2019, Tomo IV, página 3424, Tipo: Aislada, mismo que a la letra dice:



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRAR A SER SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

“ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN. PARA ACREDITAR LAS CALIDADES ESPECÍFICAS DE LA POSESIÓN PARA PRESCRIBIR INMUEBLES, AUN ANTE LA DESESTIMACIÓN DE LA PRUEBA TESTIMONIAL, LAS MISMAS SE PUEDEN DEMOSTRAR CON DOCUMENTALES, VALORADAS EN SU CONJUNTO Y DE MANERA ADMINICULADA (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO). Si bien la prueba testimonial es la idónea para acreditar las calidades específicas de la posesión que invoca quien pretende prescribir un inmueble; lo cierto es que la legislación procesal local no establece limitación probatoria alguna para ello. Por lo que cuando se exhiben pruebas documentales diversas de cuya valoración conjunta y adminiculada pudieran llegar a demostrar de manera indirecta, que quien pretende prescribir ha poseído sin violencia (de manera pacífica), que no ha sido interrumpido en esa posesión (continuidad) y que se ha ostentado como poseedor de manera conocida por todos (publicidad); corresponde al juzgador pronunciarse con plenitud de jurisdicción sobre los alcances valorativos que en su convicción puedan crearle o no dichas pruebas documentales, y no desestimarlas bajo el argumento de que solamente acreditan lo que en los propios documentos se contiene y que, por ser la posesión una situación de hecho, ésta se demuestra con otros elementos de prueba distintos a las documentales, incluso, asumir el criterio de la responsable llevaría al extremo de sostener que la única prueba con la que se pueden acreditar las calidades que se requieren para prescribir un bien inmueble –conforme al artículo 1151 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México– sería la testimonial y ninguna otra; postura legal que resulta contraria al principio de libertad probatoria que establecen los artículos 278 al 289 del Código de Procedimientos Civiles local, conforme al cual las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones y/o excepciones, sin más limitación que estén permitidas por la ley y puedan producir convicción en el ánimo del juzgador acerca de los hechos controvertidos o dudosos, al haber sido cuestionados por los litigantes.”



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPERAR.
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Código Procesal Civil en vigor, toda vez que no existe prueba en contrario que desvirtúe lo confesado por el demandado, y con la que se acredita en primer término, que le vendió el inmueble identificado como [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] de Cuernavaca, Morelos, ahora identificado como inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], de Cuernavaca, Morelos a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], quien a su vez le pago el valor total de dicha compraventa, que reconoce que [REDACTED] [REDACTED] no le adeuda ninguna cantidad por tal concepto, que desde la celebración del contrato, es decir, **diez de marzo de dos mil once**, le entregó la posesión del inmueble a la parte actora, que reconoce a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] como propietario del inmueble multicitado; por ello, se le concede valor probatorio.

Sirve de apoyo a lo anterior, la jurisprudencia sustentada por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, publicada en la página 1476, Tomo XVII, Marzo de 2003, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que ordena:

“CONFESIÓN FICTA, ES APTA PARA TENER POR DEMOSTRADOS LOS HECHOS REPUTADOS COMO CONFESADOS CUANDO NO EXISTE PRUEBA EN CONTRARIO. El artículo 423 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla en vigor, señala que la confesión ficta produce presunción legal cuando no ha sido desvirtuada por prueba en contrario; luego, es claro que la presunción que genera una prueba confesional ficta por falta de comparecencia a absolver las posiciones en términos del citado artículo, sí puede ser apta para tener por demostrados los hechos reputados como confesados, siempre que no haya probanza en contrario”.

Medios de prueba que se relacionan con la **testimonial** que se desahogó en la audiencia de Pruebas y Alegatos de **veinticuatro de febrero de dos mil veintidós**, a cargo de los testigos

[REDACTED]

El primero de los testigos mencionados, [REDACTED]

[REDACTED], declaró:

“Que conoce a su presentante, porque fue mi vecino mucho tiempo, como ocho años más menos, que lo conoce más o menos del año dos mil once, **que si conoce el bien inmueble identificado** [REDACTED], **ubicado en la colonia Flores Magón**, ahora identificado como inmueble ubicado en [REDACTED], **Cuernavaca, Morelos**, porque él rentaba en frente, que se reconoce como dueño de ese inmueble al señor [REDACTED], porque se saludaban como vecinos unas cinco o seis veces por semana en la mañana y en la noche cuando llegaba de trabajar y lo llegaba a ver, que sabe que su presentante adquirió ese inmueble porque vive ahí, lo compro al señor [REDACTED], sabe que es dueño de la propiedad, que sabe que su presentante



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRAR
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

adquirió ese inmueble más o menos por el dos mil once, lo sabe porque estaba antes que él, que sabe que la posesión que detenta su presentante es pacífica, porque nunca tuvo ningún problema con nadie ni con ningún vecino, que es pública porque siempre lo ha visto vivir ahí, que es continua porque siempre estuvo ahí, que es a título de dueño porque siempre lo ha visto vivir ahí, que es cierta porque siempre lo vio vivir ahí, que es de buena fe porque nunca tuvo problemas con nadie es una persona muy amable, la razón de su dicho es porque fue su vecino como ocho años."

El segundo de los mencionados, [REDACTED],
[REDACTED], declaró:

"que conoce a su presentante, porque fue su vecino, desde hace entre diez y doce años desde que llego a vivir ahí, que si conoce el bien inmueble identificado como [REDACTED],
[REDACTED], **ubicado en la colonia Flores Magón,** ahora identificado como inmueble ubicado en [REDACTED],
[REDACTED], **Cuernavaca, Morelos:** que conoce el inmueble porque ahí vive el señor [REDACTED] porque ahí llego a vivir, que a [REDACTED], se le reconoce como dueño de ese inmueble porque sabe que compro ese inmueble al señor [REDACTED], que él vive en frente, que su presentante le lo compro ese inmueble a una persona de nombre [REDACTED], que sabe que adquirió ese inmueble como diez o doce años, fue en el dos mil once, que sabe que la posesión que detenta su presentante es pacífica porque no tiene problemas con nadie, que es pública, pues todos los vecinos que viven ahí y él saben que esa es su casa, que es continua, pues sigue viviendo ahí sigue viviendo todos saben que sigue viviendo ahí desde que llego, que es a título de dueño, porque compro su casa donde vive, que es su vecino, que es cierta porque su presentante vive ahí y todos los vecinos los que viven ahí saben que es cierta, que es de buena fe, pues no tiene problemas con nadie, la razón de su dicho es porque es su vecino y porque lo conoce desde hace más de diez años".

Testimoniales que se desahogaron conforme lo establecen los artículos 471, 479, 480, 481, 485, del Código Procesal Civil en vigor, y dado que las declaraciones de los atestes son claras, contestes y uniformes, además indicaron los motivos por los cuales les constan los hechos que depusieron, al exponer que les constan lo que deponen en virtud de que son vecinos del provente; por ello, **al ser conocedores** de los hechos de manera directa, y no mediante inducciones o referencias, se les concede valor probatorio en los términos del artículo 490 del citado ordenamiento legal en cita, con la cual se demuestra que el actor adquirió el inmueble materia del presente asunto, a través de un contrato de compraventa, adquiriéndolo de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y desde el año dos mil once tiene la posesión sobre dicho bien; en concepto de dueño, de manera pacífica, pública, continua, de forma cierta y de buena fe.

Sirve de apoyo legal la jurisprudencia, sustentada por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil Del Primer Circuito, publicada en la página 808, del Tomo XXXI, Junio de 2010, Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, misma que a la letra dice:



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRAR A SER SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

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

Así como la Jurisprudencia publicada en la página 808, del Tomo XXXI, Junio de 2010, Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, misma que textualmente dice:

"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."

Probanza que además, se encuentra administrada con la **instrumental de actuaciones y la presuncional legal y humana**, ofrecidas por la actora, consideradas como la consecuencia que la ley o el juez deducen de un hecho conocido para averiguar la verdad de otro desconocido, en los términos previstos por los artículos 493, 494 y 495 del Código Procesal Civil, en concordancia con la naturaleza de los hechos, el enlace que existe entre la verdad conocida y la que se busca, apreciando en justicia el valor de las presunciones humanas; por todo lo anterior, se arriba a la convicción plena de que los medios de prueba aportadas por la parte actora beneficia a sus intereses, porque acreditó que su posesión ha sido por más de cinco años, así como pública, continua, cierta y de buena fe; quedando demostrado además, que el actor es el poseedor, es decir el dominador de la cosa (el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico), que empezó a poseerla en virtud de una causa diversa a la que origina la posesión derivada, esto es, cuando se tiene título, ya sea objetiva o subjetivamente válido, por emanar la posesión de un acto jurídico que por su naturaleza sea traslativo de propiedad, como son la venta, la donación. Sin embargo, debe establecerse que si por efecto de una venta, o de cualquier otro acto



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRAR
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

traslativo de dominio, el poseedor de un bien recibió la cosa de una persona, puede adquirir por prescripción positiva el bien, ello será siempre y cuando reúna los demás requisitos legales a que hace referencia el artículo 1237 y 1238 del Código Civil en vigor, como lo 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, por ende, es que se le otorga valor probatorio.

Con base a los argumentos vertidos en la parte considerativa, se concluye que es **procedente** la acción ejercitada por la parte actora y por ende se declara que [REDACTED], se ha convertido de poseedor, en **propietario por prescripción adquisitiva** respecto del inmueble identificado como [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], **ubicado en la Colonia Flores Magón de Cuernavaca, Morelos**, ahora identificado como inmueble ubicado en [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], **de Cuernavaca, Morelos**; con una superficie de 200.00 m2, con las siguientes medidas y colindancias: al Norte en 20.00 metros y colinda con propiedad particular; al sur mide 20.00 metros y

colinda con propiedad particular; al oriente mide 10.00 metros y colinda con calle [REDACTED] y al poniente mide 10.00 metros y colinda con propiedad particular, identificado catastralmente como [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED], inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el folio real [REDACTED]-[REDACTED]; ordenándose en consecuencia al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos la cancelación de la inscripción que aparece en esa dependencia a nombre del demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], e inscribirlo a nombre del actor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], debiendo observar al efecto las disposiciones previstas por los artículos 59, 62 y 77 Fracción II de la Ley General de Hacienda para el Estado de Morelos; 42 y 67 de la Ley Orgánica Pública del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos.

Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, expídase copias certificadas de la misma a la parte actora previo el pago de los derechos correspondientes, para que le sirva de título de propiedad, y la inscriba en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRAR
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

No se hace especial condena en el pago de gastos y costas, toda vez que se advierte que las partes no se condujeron con temeridad o mala fe, por lo tanto cada parte tendrá a su cargo los gastos que hayan erogado.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en los artículo 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 504, 505 y 506 del Código Procesal Civil en vigor, y 1243 del Código Civil en vigor; se,

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta, en términos de lo dispuesto en considerando I de esta resolución.

SEGUNDO.- La parte actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] probó la acción ejercitada en el presente juicio, y el demandado **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos** si bien compareció a juicio, no acreditó sus defensas y excepciones; y por lo que respecta al demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] no compareció a juicio, ni

ofreció medios de prueba alguno, siguiéndose el mismo en su rebeldía; en consecuencia,

TERCERO.- Se declara que [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], se ha convertido de poseedor, en **propietario por prescripción adquisitiva** respecto del inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], **ubicado en la Colonia Flores Magón de Cuernavaca, Morelos**, ahora identificado como inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], **de Cuernavaca, Morelos;** con una superficie de 200.00 m², con las siguientes medidas y colindancias: al Norte en 20.00 metros y colinda con propiedad particular; al sur mide 20.00 metros y colinda con propiedad particular; al oriente mide 10.00 metros y colinda con calle [REDACTED] [REDACTED] y al poniente mide 10.00 metros y colinda con propiedad particular, identificado catastralmente como [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED], inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el folio real [REDACTED]-[REDACTED].

CUARTO.- Se condena al demandado Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos la cancelación de la inscripción



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRAR
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

que aparece en esa dependencia a nombre del demandado [REDACTED], e inscribirlo a nombre del actor [REDACTED], debiendo observar al efecto las disposiciones previstas por los artículos 59, 62 y 77 Fracción II de la Ley General de Hacienda para el Estado de Morelos; 42 y 67 de la Ley Orgánica Pública del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos.

QUINTO.- Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, expídase copias certificadas de la misma a la parte actora previo el pago de los derechos correspondientes, para que le sirva de título de propiedad, y la inscriba en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

SEXTO.- No se hace especial condena en el pago de gastos y costas, toda vez que se advierte que las partes no se condujeron con temeridad o mala fe, por lo tanto cada parte tendrá a su cargo los gastos que hayan erogado.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, definitivamente lo resolvió y firma la Maestra en Derecho **CATALINA SALAZAR GONZÁLEZ**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito

Judicial en el Estado de Morelos, ante la Primera
Secretaria de Acuerdos, Licenciada **LUCÍA ÁLVAREZ
GARCÍA**, con quien legalmente actúa y da fe.

CTG/WLPR*