



“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”

Zacatepec de Hidalgo, Morelos; a veintinueve de marzo de dos mil veintidós.

PODER JUDICIAL

V I S T O S para resolver en **DEFINITIVA**, en los autos del expediente número **147/2021-1** relativo al **juicio ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por *********, contra de *******e *******, radicado en la Primera Secretaría de esta H. Juzgado, y;

R E S U L T A N D O

1.- PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA. Mediante escrito presentado el **cinco de mayo de dos mil veintiuno**, ante la Oficialía de Partes Común del Cuarto Distrito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció *********, promoviendo en la vía **ORDINARIA CIVIL** la **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** contra *******e *******. Manifestando como hechos los que se aprecian en su escrito de demanda, los cuales se tienen en este apartado por íntegramente reproducidos como si literalmente se insertasen a la letra en obvio de repeticiones innecesarias. Además, invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto y exhibió los documentos que consideró base de su acción.

2.- RADICACIÓN DEL JUICIO. Por acuerdo de **dieciséis de junio de dos mil veintiuno**, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenando correr traslado y emplazar a los codemandados, para que dentro del plazo legal de diez días dieran contestación a la demanda entablada en su contra, requiriéndoles que señalaran domicilio dentro de esta jurisdicción para oír y recibir notificaciones, apercibiéndoles que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se les harían y surtirían a través del Boletín Judicial que edita este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

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

3.- EMPLAZAMIENTO DE LOS CODEMANDADOS. -

Los llamamientos a juicio se hicieron de la siguiente manera:

- a) *********, Previo citatorio que se le dejó al demandado en el domicilio que se señaló para emplazarlo, con fecha veintitrés de junio de dos mil veintiuno, fue emplazado *********.
- b) *********: Mediante cedula de notificación de **once de octubre de dos mil veintiuno**, emitida por el Actuario adscrito al Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos (previo citatorio).

4.- POSTURA DE LOS CODEMANDADOS.- La actitud procesal asumida por los codemandados, una vez emplazados a juicio fue la siguiente:

- a) *********, Mediante auto de **veintidós de octubre de dos mil veintiuno**, previa certificación correspondiente se tuvo por declarada la rebeldía en que incurrió teniéndose por perdido el derecho que tuvo para contestar la demanda entablada en su contra, asimismo se le hizo efectivo el apercibimiento decretado por auto de dieciséis de junio de dos mil veintiuno, por lo tanto, las posteriores notificaciones aun las de carácter personal se le harían y surtirían sus efectos mediante su publicación en el Boletín Judicial, por otro lado, el codemandado ********* mediante auto de misma fecha, se le tuvo en tiempo dando contestación a la demanda interpuesta en su contra y con la misma se ordenó darle vista a la parte contraria para que en el plazo de TRES DIAS manifestara lo que a su derecho corresponda.

5.- FIJACIÓN DEL DEBATE.- Toda vez que se encontraba fijada la litis, en auto de **veintidós de octubre de dos mil veintiuno**, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración, prevista en el artículo **371** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado.



PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”

6.- AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN.-

El **diecinueve de noviembre de dos mil veintiuno**, se desahogó la audiencia de Conciliación y Depuración, en la que se hizo constar la incomparecencia de la parte actora, no obstante sí compareció su abogado patrono, de igual forma, no comparecieron los demandados, a pesar de encontrarse debidamente notificados, motivo por el cual no fue posible la conciliación, procediendo a depurar el presente procedimiento y en virtud de que no existían excepciones de previo y especial pronunciamiento que resolver, se mandó abrir el juicio a prueba por el término de ocho días comunes para las partes.

8.- OFRECIMIENTO, ADMISIÓN y PREPARACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.- Por auto de **uno de diciembre de dos mil veintiuno**, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos prevista por el artículo **400** del Código Procesal Civil, además se proveyó sobre los medios probatorios ofrecidos, entre los que se admitieron a la parte actora: las DOCUMENTALES marcadas con IV, V, VI, VII, IX y X del escrito de cuenta; LA CONFESIONAL y LA DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de la parte demandada *****y la TESTIMONIAL a cargo de *****y *****, así como la INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO, LEGAL Y HUMANA.

9.- DESAHOGO DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.- El **nueve de marzo de dos mil veintidós**, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de Pruebas y Alegatos, en la cual se desahogaron las pruebas que se encontraban preparadas, asimismo, se desahogó la confesional del demandado *****, y ante la incomparecencia se le declaro confeso de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales, por otra parte, se procede al desahogó la prueba testimonial ofrecida por la actora a cargo de *****y *****, en su escrito de pruebas, mas sin embargo en la misma audiencia, sustituyo al testigo ***** por *****,

por lo que se procedió al desahogo de la misma, asimismo, se le tuvo desistiéndose la parte actora de la declaración de parte a cargo de *****, por lo que, y al no existir prueba pendiente para desahogar, se tuvieron por formulados los alegatos de la parte actora y por perdido el derecho de los demandados *****y al *****, para formular los que a su parte correspondían, por último se turnaron los presentes autos para resolver en definitiva, lo cual ahora se hace al tenor de los siguientes:

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

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

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

Por cuanto a la competencia por **materia** este Órgano Jurisdiccional es competente, al ser las pretensiones reclamadas de naturaleza civil.

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

...”Artículo 34.- Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio. I.--II--III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio...”



PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”

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 es identificado en *****lugar donde ejerce jurisdicción este Tribunal, por ende, resulta innegable la competencia que le asiste a este Juzgado para conocer y resolver el asunto que nos atiende.

II. ANÁLISIS DE LA VÍA.- En segundo plano, se procede al análisis de la vía en la cual el 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.

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.

Robustece la anterior determinación la siguiente jurisprudencia derivada de la **CONTRADICCIÓN DE TESIS 135/2004-PS**, Novena Época, con número de registro digital,

178665, publicada en el Semanario Judicial de la Federación su Gaceta, Tomo XXI, abril de 2005, Materia común, página 576, que expone:

“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.



“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”

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.”

PODER JUDICIAL

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

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, debido a lo estipulado en los preceptos **349 y 661** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado, que refieren:

“Artículo 349.- Del juicio civil ordinario.

Los litigios judiciales se tramitarán en la vía ordinaria, con excepción de los que tengan señalado en este Código una vía distinta o tramitación especial, siendo aplicables las disposiciones de este Título, en lo conducente, a los demás procedimientos establecidos por este Ordenamiento.”

“Artículo 661.- Quién puede promover la declaración de propiedad. *El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción. Este juicio se seguirá en la vía ordinaria...”*

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 parte actora, pues el estudio de la vía, no significa la procedencia de la acción misma.

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

misma tiene que ver con los requisitos o elementos necesarios para la procedencia de la acción misma.

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

“LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE

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

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

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

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

En este orden de ideas, **la legitimación procesal de la parte actora** quedó acreditada con la **CESIÓN DE DERECHOS** de fecha *********, exhibido con su escrito inicial, del cual se



PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”

aprecia que ****, cede los derechos de un terreno a ****, con una superficie de ****mts ubicado en la ****, que tiene las siguientes medidas y colindancias:

- NORTE:** En ****metros colinda con ****.
- Al Sur:** En ****metros colinda con ****.
- AL Este:** En ****metros colinda con ****.
- Al Oeste:** En ****metros colinda con ****.

Documental privada a la que se le concede valor probatorio para los efectos de este apartado en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444 y 445** de la ley adjetiva civil vigente, por haberse ofrecido con las formalidades prescritas por la ley y no haber sido objetada por los demandados, **lo anterior, sin prejuzgar sobre la procedencia de la acción.**

Asimismo, la actora exhibió el certificado de libertad o de gravamen expedido el diecisiete de mayo de dos mil veintiuno, por la Registradora de la Dirección de Certificaciones del ****, en el que se hace constar que el bien inmueble identificado como ****con una superficie de ****metros cuadrados, se encuentra registrado en dicha dependencia pública con el folio real ****a nombre del demandado ****; documental pública, también exhibida con el escrito inicial, que tiene valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos **437** fracción **II** y **490** de la Ley Adjetiva Civil vigente, con la que se acredita la legitimación pasiva del referido demandado.

De igual manera, la legitimación pasiva del Codemandado ****, quedó debidamente determinada; puesto que, como ya se dijo, hay legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede

facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada, es decir la Legitimación pasiva subyace en el fondo cuando existiendo la Legitimación activa en el proceso de una acción, se ejercita en contra de la persona que deba cumplirla, lo que acontece en el caso que nos ocupa puesto que el ***** es quien debe o no cancelar la Inscripción del bien inmueble materia del presente juicio que se encuentra inscrito en la institución a su cargo y en esas condiciones se convierte en la persona frente a la cual se debe de ejercitar también la acción de Prescripción.

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

“1.- LA FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO.

Atribuible a todas y cada una de las prestaciones del libelo inicial de demanda, toda vez que la parte actora no se encuentra en ninguno de los supuestos para el reclamo de dichas prestaciones.”

Por cuanto a la defensa de falta de acción o “*sine actione agis*”, ésta no constituye propiamente una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, ya sea para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra en esa división. *Sine actione agis*, no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercido, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción. Por lo que dicha excepción es improcedente.

2.- LA FALTA DE LEGITIMACIÓN A LA CAUSA ASÍ COMO AL PROCESO.

Toda vez que del escrito inicial de demanda se desprende que este ente registral no se encuentra en algún supuesto para ser demandado, menos aún, se acredita haber desplegado alguna acción de la cual emane responsabilidad alguna, pues como ha sido reiteradamente señalado nuestro objeto es dar publicidad a actos jurídicos formalizados o decretados por entes externos a este Organismo.



“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”

PODER JUDICIAL

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

Excepción que se considera improcedente ya que contrario a lo que manifiesta el demandado, se tuvo por reconocida su legitimación pasiva, toda vez que hay legitimación de parte, cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada; es decir la Legitimación pasiva subyace en el fondo, cuando existiendo la Legitimación activa en el proceso de una acción, se ejercita contra la persona que deba cumplirla, lo que acontece en el caso que nos ocupa, puesto que el ***** , es quien debe o no, cancelar la Inscripción del bien inmueble (o de la fracción de terreno demandada) materia del presente juicio que se encuentra inscrito en la institución a su cargo y en esas condiciones, se convierte en la persona frente a la cual se debe de ejercitar también la acción de Prescripción.

“3.- LA DE CONTESTACIÓN. *Deriva de la forma, términos, contenido y argumentos de hecho y de derecho citados en la presente contestación de demanda en beneficio y conforme a los intereses del *****.”*

La misma no es considerada como excepción; sin embargo, los argumentos que hace valer en su contestación, serán tomados en cuenta al momento de analizar la acción que hace valer el actor.

“4.- LA DE NORMATIVIDAD ADMINISTRATIVA. *Aplicará en el caso en que este H. órgano Jurisdiccional resuelva a favor del actor en el presente juicio, quien para la inscripción que llegare a corresponder, deberá ajustarse y satisfacer los requisitos y condiciones que la normatividad aplicable a este Instituto establezca, para la anotación que conforme al sentido de la resolución llegare a corresponder y que para el caso en que se emita fallo en favor de la parte actora, se deberá cumplir los siguientes requisitos:*

Para la inscripción de la prescripción:

- 1. Escritura original copia certificada o resolución judicial con oficio instructor del Juez;*
- 2. Certificado de libertad o de gravamen,*

3. *Declaración y pago de ISABI;*
4. *Plano General Catastral vigente;*
5. *Recibo de pago de derechos.'*

Dicha defensa no constituye en sí una excepción, pues la documentación solicitada y mencionada por la demandada para realizar la inscripción del inmueble materia del presente asunto, dependerá de la procedencia o no de la acción principal.

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

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

“ARTÍCULO 1237.- REQUISITOS PARA LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA. *La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser:*

- I.- En concepto de dueño, si se trata de adquirir bienes, o en concepto de titular de un derecho real, si se trata de adquirir este derecho;*
- II.- Pacífica;*
- III.- Continua;*
- IV.- Pública; y*
- V.- Cierta.”*

“ARTÍCULO 1238.- PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES. *Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen:*

- I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública;*
- II.- En cinco años, cuando los inmuebles o derechos reales hayan sido objeto de una inscripción;*
- III.- En veinte años, cuando se posean de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario o de titular del derecho y se ejerce en forma pacífica, continua, pública, y de manera cierta; y,*
- IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y II, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha*



PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”

cultivado durante más de tres años, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en su poder.

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

De los preceptos legales antes transcritos se colige que la posesión de una cosa es un poderío de hecho en virtud del cual una persona la retiene y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia; que ésta surge como consecuencia de la constitución de un derecho o sin derecho alguno; en el primer caso se es poseedor de derecho, en el segundo, de hecho; que cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente los dos son poseedores de la cosa pero el que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria y el otro, una posesión derivada y que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. Asimismo establecen los preceptos legales que la prescripción positiva o usucapión es la forma de adquirir bienes o derechos mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real, ejercida en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la Ley, en el caso de inmuebles en cinco años, cuando se poseen con los requisitos señalados con antelación y por último que el que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la

prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad pero en todo caso, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.

En el caso en estudio, la parte actora *****refiere que adquirió el bien inmueble identificado como *****, con una superficie total de *****metros cuadrados, ubicado en *****, mediante contrato privado de **CESIÓN DE DERECHOS** de fecha *********, con el demandado *********, en su carácter de cedente, y que desde esa fecha se encuentra disfrutando la posesión del referido inmueble en concepto de dueño, de manera pacífica, continua, pública, cierta y de buena fe.

Ahora bien, el artículo **384** del Código Procesal Civil vigente en la entidad dispone que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba; el siguiente numeral **386** establece que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones de modo que la parte que afirme tendrá la carga de la prueba de sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal, por lo que en este sentido, la parte actora para acreditar sus pretensiones ofreció los siguientes medios de convicción:

La **documental privada** consistente en **CESION DE DERECHOS** celebrado el *********, con el demandado *********, en su carácter de cedente, respecto del bien inmueble ubicado en *****, con una superficie de *****mts, con las siguientes medidas y colindancias: **NORTE:** En *****metros colinda con *****. **Al Sur:** En *****metros colinda con ***** **AL Este:** En *****metros colinda con ***** **Al Oeste:** En *****metros colinda con *****; el cual refiere como su **causa generadora de la posesión** que viene detentando sobre el inmueble materia de la presente acción en calidad de dueño; documental que si bien no fue objetada ni impugnada por la parte demandada, y por ende tiene valor probatorio de indicio, en términos de lo previsto por los artículos **391, 444 y 490** del



PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”

Código Procesal Civil del Estado de Morelos y que por sí sola **no crea convicción** en la Juzgadora respecto de la causa generadora de la posesión del accionante, ya que la cesión de derechos es un título subjetivamente válido para acreditar la posesión con justo título, sin embargo, esto está supeditado a lo convenido por las partes en el contrato, concretamente sí en el mismo se efectuó una transferencia de derechos reales; por consiguiente, si en el contrato de cesión de derechos de posesión no se transfiere el dominio de la cosa, sino sólo los derechos posesorios, no resulta apto para prescribir. Sustenta lo anterior, la siguiente jurisprudencia emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

Registro digital: 168188
Instancia: Primera Sala
Novena Época
Materias(s): Civil
Tesis: 1a./J. 89/2008
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
Tomo XXIX, Enero de 2009, página 109
Tipo: Jurisprudencia

CESIÓN DE DERECHOS. ES UN CONTRATO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO PARA ACREDITAR LA POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO PARA EFECTOS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE MÉXICO ABROGADA).

Cuando se ejercita la acción de prescripción adquisitiva, quien pretende usucapir debe probar fehacientemente el origen de la posesión en concepto de dueño o propietario. Ahora bien, debe decirse que el contrato de cesión de derechos propiamente dicho, no es apto para transmitir la propiedad de un inmueble, pues sólo sirve para transmitir otro tipo de derechos que están directamente vinculados con un crédito. Sin embargo, si en un contrato denominado de cesión de derechos, derivado de las cláusulas pactadas, una de las partes transfiere derechos reales, ello implica que en realidad se está ante un diverso contrato que es apto para hacerlo y que no se trata entonces de un contrato de cesión de derechos como lo sostienen las partes, y derivado de éste, la propiedad de la cosa u objeto que eran del supuesto cedente pasan a formar parte del patrimonio del supuesto cesionario, quien la recibe y la incorpora a su esfera de dominio, pero no por virtud del contrato de cesión

de derechos, sino del diverso que sí es apto para transferir derechos reales. En ese orden de ideas, **el denominado contrato de cesión de derechos puede constituir un título subjetivamente válido, para hacer creer, fundadamente al cesionario, que es apto para transmitir la propiedad y, como consecuencia de ello, que se tiene el justo título para poseer el inmueble con el carácter de propietario y en consecuencia, ser apto para acreditar la calidad de propietario para efectos de acudir a un juicio de prescripción adquisitiva o usucapión.**

Contradicción de tesis 48/2007-PS. Entre los criterios sustentados por los Tribunales Colegiados Sexto y Séptimo, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y el actual Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito. 21 de mayo de 2008. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Mariana Mureddu Gilabert.

Tesis de jurisprudencia 89/2008. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha diecisiete de septiembre de dos mil ocho.

Ahora bien, la **CESIÓN DE DERECHOS** presentada por la parte actora es subjetivamente válido para acreditar la posesión con justo título para efectos de la prescripción; sin embargo, las medidas y colindancias del inmueble que se pretende prescribir, son distintas a las contenidas en la **CESIÓN DE DERECHOS** que presenta la parte actora, en virtud de que el mismo solicita se prescriba a su favor un inmueble con una superficie total de ***** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: **NOROESTE** *****metros con *****; **SUROESTE** *****metros con *****; **SUROESTE** *****metros con *****; **NOROESTE** *****metros con *****; y que del documento que es su causa generadora se desprende que el demandado ***** , le cedió los derechos de un terreno con una superficie de *****metros, ubicado en la ***** , que tiene las siguientes medidas y colindancias: **NORTE:** En *****metros colinda con ***** . **Al Sur:** En *****metros colinda con ***** **AL Este:** En *****metros colinda con ***** **Al Oeste:** En *****metros colinda con *****; por lo que se infiere le cedió una superficie menor a aquella a la que pretende prescribir; que sí bien, no es un requisito de la usucapión demostrar la identidad del bien objeto del juicio, lo cierto es



PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”

que quien pretende prescribirlo –a efecto de no provocar una falsa creencia respecto del inmueble que deba de transferírsele el dominio–, para probar su acción, debe acreditar su identidad, lo anterior se robustece con la siguiente Tesis Aislada:

Suprema Corte de Justicia de la Nación
Registro digital: 2024043
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Undécima Época
Materias(s): Civil
Tesis: XV.3o.1 C (11a.)
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 9, Enero de 2022, Tomo IV, página 3037
Tipo: Aislada

PRESCRIPCIÓN POSITIVA (USUCAPIÓN). AUN CUANDO EL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA NO EXIJA DEMOSTRAR LA IDENTIDAD DEL INMUEBLE OBJETO DEL JUICIO CUANDO SE DEMANDA UNA PORCIÓN ENCLAVADA EN UN PREDIO MAYOR, DEBE ACREDITARSE PARA PROBAR LA ACCIÓN RELATIVA.

Hechos: Una persona física demandó la acción de prescripción positiva (usucapión), respecto de una porción de un bien inmueble inscrito a nombre del demandado sin que al contestar la demanda se haya reconvenido la reivindicación; en la sentencia de segunda instancia se consideró que en el caso no se había acreditado con exactitud la identidad de la porción que se reclamaba y, en consecuencia, se declaró improcedente la acción. En los conceptos de violación –atendiendo en ellos la causa de pedir– medularmente se sostiene que la identidad del inmueble no es un elemento de la acción de usucapión intentada, por lo cual no debe demostrarse.

Criterio jurídico: Este Tribunal Colegiado de Circuito determina que aun cuando el Código Civil para el Estado de Baja California no exija como requisito de la usucapión demostrar la identidad del bien objeto del juicio, cuando se demanda una porción enclavada en un predio mayor, lo cierto es que quien pretende prescribirlo –a efecto de no provocar una falsa creencia respecto del inmueble que deba de transferírsele el dominio–, para probar su acción, debe acreditar su identidad.

Justificación: Lo anterior, porque de la interpretación armónica de los artículos 817, 1138, 1139 y 1143 del Código Civil para el Estado de Baja California, se colige

que si bien acreditar la identidad del inmueble no forma parte de los requisitos expresamente requeridos en los preceptos invocados, lo cierto es que ese dato, cuando se reclama una porción de un bien mayor, proporciona certidumbre respecto de que el bien que se pretende usucapir, efectivamente es propiedad de la parte demandada, atento a que la autoridad judicial debe contar con elementos de convicción idóneos, no solamente para fijar la calidad de la posesión (en concepto de propietario, pacífica, continua y pública), sino que también, aunque la ley no lo exija, se requiere cumplir con otros requisitos necesarios para la procedencia de dicha acción como lo estableció la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis de jurisprudencia 1a./J. 82/2014 (10a.), en cuanto a la causa generadora de la posesión y la fecha cierta de ésta. Es por ello que se considera que quien pretende prescribir un bien, a efecto de no provocar una falsa creencia respecto del inmueble que deba de transferírsele el dominio, para probar su acción deba igualmente acreditar su identidad.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO QUINTO CIRCUITO.

Amparo directo 43/2021. Ángel de Guadalupe Guillén Bautista. 27 de mayo de 2021. Unanimidad de votos. Ponente: Gerardo Manuel Villar Castillo. Secretario: Felipe Yaorfe Rangel Conde.

Nota: La tesis de jurisprudencia 1a./J. 82/2014 (10a.), de título y subtítulo: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008)." citada, aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 5 de diciembre de 2014 a las 10:05 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 13, Tomo I, diciembre de 2014, página 200, con número de registro digital: 2008083.

Esta tesis se publicó el viernes 14 de enero de 2022 a las 10:15 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Asimismo, es menester mencionar que la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la diversa jurisprudencia 1a./J. 9/2008, determinó que **el contrato privado de compraventa que se exhibe en un juicio de prescripción positiva para acreditar el justo título o la**



PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”

causa generadora de la posesión debe ser de fecha cierta, siendo uno de los requisitos para la prescripción que el bien inmueble se posea en concepto de propietario y con justo título, dicho concepto entraña **actos positivos** realizados por quien pretende usucapir un bien inmueble y por esa razón constituyen hechos sobre los cuales se funda su pretensión. En tal virtud, resulta claro que **no basta con revelar únicamente el origen de la posesión para tener por satisfecho el requisito de poseer en concepto de propietario o de dueño, sino que es menester que se demuestre la causa que originó esa clase de posesión.**

Por lo que ese Alto Tribunal ha sustentado en reiteradas ocasiones que **la fecha cierta de un documento privado es aquella que se tiene cuando se dan las hipótesis jurídicas siguientes: I.** A partir del día en que el documento se incorpore o se inscriba en un Registro Público de la Propiedad; **II.** Desde la fecha en que el documento se presente ante un funcionario público por razón de su oficio y, finalmente; **III.** A partir de la muerte de cualquiera de los firmantes. Por tanto, **si no se dan estos supuestos, al documento privado no se le puede otorgar valor probatorio con relación a terceros, pues tales acontecimientos tienen como finalidad otorgar eficacia probatoria a la fecha que consta en el mismo y con ello certeza jurídica**, y así evitar actos fraudulentos o dolosos como serían que las partes que intervienen en un acto jurídico consignado en el instrumento señalado asentaran en éste una fecha falsa, esto es, anterior o posterior a la verdadera.

Lo anterior es así, pues el contenido del documento privado es elaborado por las partes que intervienen y, por lo mismo, no puede igualmente dar fe ni crear la convicción de la eficacia de la fecha que consta en el mismo y, por tanto, al acaecer cualquiera de las eventualidades señaladas, surge la presunción clara de que al menos existió en esos momentos, con lo cual ese instrumento se envuelve de un principio de prueba que necesariamente orienta esa conclusión.

Sin embargo, los tres supuestos con el que se concretaba la fecha cierta de los contratos privados celebrados por las partes, han sido interrumpidos por la jurisprudencia 1a./J. 82/2014 de la Décima Época, emitida por la Primera Sala, visible en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I, página 200, que a la letra dice:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008). Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció. Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya **que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título". En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar: **1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien,****



PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”

lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, **tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.”**

Jurisprudencia que al ser emitida por la Primera Sala, es de aplicación obligatoria para los Plenos de Circuito, los tribunales colegiados y unitarios de circuito, los juzgados de distrito, tribunales militares y **judiciales del orden común de los Estados** y del Distrito Federal, y tribunales administrativos y del trabajo, locales o federales; por lo que esta Juzgadora no puede ser omisa. Lo anterior en términos del artículo 217 de la Ley de Amparo, que establece:

“Artículo 217. La jurisprudencia que establezca la Suprema Corte de Justicia de la Nación, funcionando en pleno o en salas, es obligatoria para éstas tratándose de la que decreta el pleno, y además

para los Plenos de Circuito, los tribunales colegiados y unitarios de circuito, los juzgados de distrito, tribunales militares y judiciales del orden común de los Estados y del Distrito Federal, y tribunales administrativos y del trabajo, locales o federales.

La jurisprudencia que establezcan los Plenos de Circuito es obligatoria para los tribunales colegiados y unitarios de circuito, los juzgados de distrito, tribunales militares y judiciales del orden común de las entidades federativas y tribunales administrativos y del trabajo, locales o federales que se ubiquen dentro del circuito correspondiente.

La jurisprudencia que establezcan los tribunales colegiados de circuito es obligatoria para los órganos mencionados en el párrafo anterior, con excepción de los Plenos de Circuito y de los demás tribunales colegiados de circuito.

La jurisprudencia en ningún caso tendrá efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.”

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

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

En este sentido, por cuanto al acervo probatorio de la parte actora, es menester referir que el accionante ofreció la **CONFESIONAL** a cargo de *****, quien por conducto de su Apoderado Legal, fictamente confesó:



PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”

“Que es cierto como lo es...”

*-Que conoce a *****; que con fecha *****; celebro contrato de cesión de derechos con el señor *****; que el referido contrato de cesión de derechos, lo hizo en su carácter de cedente; que el mencionado contrato de cesión de derechos, lo fue respecto al bien inmueble de su propiedad, que el citado inmueble fue materia de la mencionada cesión de derechos que celebro con el señor *****; que el citado inmueble se encuentra ubicado en *****; que el referido bien inmueble cuenta con una superficie aproximada de *****metros cuadrados; que la citada cesión de derechos la hizo con fecha 2 de octubre de 2012, que debido a la mencionada cesión de derechos, le entrego la posesión física, legal y material del referido inmueble a su cesionario *****; que la citada cesión de derechos la hizo ante la presencia del Ayudante Municipal de Huatecalco de nombre *****; que ante su presencia, el referido contrato de cesión de derechos fue firmado y sellado por el Ayudante Municipal de Huatecalco”*

Prueba que a criterio de esta Juzgadora, no se robustece la causa generadora de la posesión, si bien es cierto que confiesa fictamente que sabe que celebro con el actor una CESIÓN DE DERECHOS con fecha *****; también lo es que la celebración del inmueble fue por una superficie de ***** metros cuadrados, sin que de la confesión se advierta el motivo por el cual varia la superficie del inmueble a que refiere pretende prescribir con aquella en la que le fue cedida; de igual manera, no existen datos que deriven de las posiciones que nos revelen que el acto traslativo de dominio que exhibió como su justo título fue oneroso, o que el demandado recibió pagos por parte del actor a cuenta del precio pactado; por lo que de la prueba confesional que nos ocupa no se advierte que haya identidad entre el bien inmueble que se pretende prescribir con el aquel que se describe en la cesión de derechos, por lo que no se tiene la certeza de que el demandado tenga derecho de disponer del bien y para enajenarlo, no obstante que presento contrato privado de compraventa con reserva de dominio que celebro por una parte el Organismo Publico Descentralizado del Gobierno Federal, denominado Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra y el demandado

*****, quien adquirió y compro el *****, con una superficie de ***** con las siguientes medidas y colindancias: **NOROESTE** *****metros con ***** , **SUROESTE** *****metros con ***** , **SUROESTE** *****metros con ***** , **NOROESTE** *****metros con *****; y que de acuerdo a las posiciones desahogadas por el demandado, este le cedió los derechos que sí bien una de las posiciones menciona que la superficie es de aproximadamente ***** , la **CESIÓN DE DERECHOS** se advierte que *****le cedió los derechos de un terreno con una superficie de *****metros, ubicado en la ***** , que tiene las siguientes medidas y colindancias: **NORTE:** En *****metros colinda con *****. **Al Sur:** En *****metros colinda con ***** **AL Este:** En *****metros colinda con ***** **Al Oeste:** En *****metros colinda con *****; y no así como lo pretende demostrar la parte actora que fue por una superficie de ***** metros cuadrados, demostrando así que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en la adquirente (hoy actora) en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante, por lo que en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil, no ha lugar a concederle valor probatorio a la **CONFESIONAL** a cargo del demandado ***** , lo anterior considerando el criterio federal antes citado, ya que con dicho medio de prueba la parte actora no evidencia que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título **tuvo lugar respecto del bien inmueble que pretende prescribir**, lo cual debe acompañarse de pruebas que **demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien**, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante, tampoco se acredita que el justo título que exhibió como su causa generadora de la posesión haya sido oneroso, puesto que de las posiciones no se advierte ninguna en la que haya confesado el demandado, que recibió pagos a cuenta del precio pactado en dicho acto traslativo de dominio y por consecuencia



PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”

haberlo cedido, por último no se acreditó que su posesión sea derivada de dicho título, ya que sí bien mencionó en sus hechos que a la celebración de la cesión de derechos, es decir ***** , se traslado con el demandado ***** al domicilio donde físicamente se encuentra el aludido bien inmueble para hacerle entrega real, material y jurídica del mismo, cierto es que de la CESIÓN DE DERECHOS se advierte que el demandado le cedió los derechos de un terreno con una superficie de *****metros, por lo que no se tiene la certeza de que el inmueble que pretende prescribir sea aquel del cual tomo posesión derivada de la cesión de derechos que celebró con fecha ***** , en virtud de que no se advierte la identidad del inmueble al no tener las mismas superficies y colindancias; por lo que no se podría obtener sí la fecha cierta en que tomo posesión del inmueble del que reclama su prescripción lo fue en fecha ***** , por lo que la fecha de posesión **deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe**; y si bien del desahogo del medio de prueba que se valora existe un indicio en donde se advierte que el demandado ***** , reconoce fictamente que la posesión que detenta su articulante lo es desde el ***** , sin embargo no se menciona sí lo fue respecto del inmueble con la superficie de *****metros que cedió en esa misma fecha, ya que el mismo reconoce que lo fue por un inmueble con una superficie de ***** metros cuadrados, sin que se advierta el motivo por el cual varía su superficie o declare respecto a la identidad del mismo, por lo tanto dicha prueba en general no robustece la causa generadora de la posesión mencionada por el actor en su escrito inicial de demanda, ya que no se aprecia identidad en la superficie cedida en fecha ***** con la superficie a usucapir.

Del mismo modo, por cuanto a la prueba **testimonial** ofrecida por el actor a cargo de *****y *****; quienes

al contestar el interrogatorio que les fue formulado en la diligencia del nueve de marzo de dos mil veintidós, el primero manifestó:

“Que sabe y le consta...

1.- Si conoce a su presentante R=Si.

*2.- si conoce al señor ***** R= Mas o menos aproximadamente seis años.R=Si*

3.- Desde cuando y porque conoce a las mencionadas personas R= Tengo aproximadamente como unos dieciocho o veinte años, los conozco porque el pueblito es chico, la mayoría de la gente nos conocemos.

*4.- Qué diga el testigo, si sabe y le consta que el señor ***** hizo una sesión de derechos a ***** R= Si, lo sé por lo mismo porque como el pueblo es chico todos lo hacemos en la ayudantía, se dice que fulana vendió a sutano, a veces el mismo ayudante informa al pueblo de lo que se vende y por eso sabemos estas cosas*

*5.-Qué diga el testigo si la referida cesión de derechos fue respecto al bien inmueble con construcción, ubicada en la ***** perteneciente al municipio de Tlaltizapan, Morelos. R= Si, si ese*

*6.- Que diga el testigo, si sabe y le consta ante que autoridad se formalizo la sesión de derechos antes mencionada. R=*****por los papeles se hace en la Ayudantía, con el Ayudante Municipal que está en turno, parece que en ese año estaba *****sin recordar bien su apellido*

7.- Que mencione el testigo, la fecha en que se hizo la citada sesión de derechos. R=Mas o menos seria en octubre los días primeros del año dos mil doce, esto lo sé por las juntas que se hace, y como es pueblo chico todos asistimos a la junta

8.-Que mencione el testigo si conoce físicamente el referido inmueble. R=Si, si lo conozco

*9.-Que diga el testigo, si sabe la superficie aproximada del mencionado inmueble. R=Aproximadamente unos ***** esto más o menos calculando cuanto lo veo*

10.-Que diga el testigo, si conoce las medidas y colindancias del aludido bien inmueble.



PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”

R=La verdad no sabía decirle, pero sé que está enfrente de la calle, es un terreno cuadrado, a lo ancho y largo no sabría decirle

11.-Que diga el testigo, si sabe quien se encuentra en posesión en el multicitado inmueble.
R=el Señor *****

12.- Que diga el testigo, si sabe y le consta desde cuando se encuentra en posesión en el mencionado inmueble el señor *****. R=pues desde que lo compro, desde el mes de octubre del dos mil doce

13.-Que mencione el testigo, si sabe a nombre de quien esta el servicio de energía eléctrica del citado inmueble. R=Yo me imagino que a él los servicios

14.-Que diga el testigo, si sabe a que nombre está el servicio del sistema de agua potable en el citado inmueble. R=está a nombre de *****

15.-Que diga el testigo si sabe y le consta, que el señor ***** se encontrara en posesión en el multicitado bien inmueble en forma pacifica, publica, continua, de buena fe y en concepto de dueño. R=Si, si me consta que esta como dueño él se encuentra ahí.

16.-Que diga la testigo la razón de su dicho.R= Esto lo sé y me consta porque como se hace asamblea en el pueblo se da cuenta de todos lo que está pasando, para todo se hace junta, se reúnen para ver cómo están las cosas en el pueblo, por eso se hace las juntas y ahí es donde dice que está vendiendo terreno y quien lo compro.

El segundo de los atestes refirió:

“Que sabe y le consta...

1.- Si conoce a su presentante R= Si.

2.- si conoce al señor ***** R= Sí

3.- Desde cuando y porque conoce a las mencionadas personas R= Desde aproximadamente unos quince años y los conozco porque son vecinos de ahí de mi calle de la Localidad de Huatecalco, Morelos

4.- Qué diga el testigo, si sabe y le consta que el señor ***** hizo una sesión de

derechos a ***** R= Si, efectivamente me consta, como te digo son vecinos de la colonia y nos conocemos, es un pueblo muy chico

5.-Qué diga el testigo si la referida cesión de derechos fue respecto al bien inmueble con construcción, ubicada en la *****, R= Si, es ese inmueble, como reitero vivo a la vuelta de ese predio.

6.- Que diga el testigo, si sabe y le consta ante que autoridad se formalizo la sesión de derechos antes mencionada. R= si lo sé y me consta, que fue ante el Ayudante Municipal, para ese entonces estaba el señor *****era el ayudante

7.- Que mencione el testigo, la fecha en que se hizo la citada sesión de derechos. R= Si fue el dos de octubre del dos mil doce, esto lo sé porque en ese entonces acompañe a mi madre con el ayudante y fue cuando se realizó eso

8.-Que mencione el testigo si conoce físicamente el referido inmueble. R= Si, si lo conozco muy bien, es el paso de todos los días

9.-Que diga el testigo, si sabe la superficie aproximada del mencionado inmueble. R= Aproximadamente son *****, esto lo sé porque paso por ahí y más o menos calculo por el tamaño

10.-Que diga el testigo, si conoce las medidas y colindancias del aludido bien inmueble. R= aproximadamente al noreste tiene más o menos *****metros, al sureste tendrá *****metros, suroeste aproximadamente *****metros, noroeste *****metros aproximadamente

11.-Que diga el testigo, si sabe quien se encuentra en posesión en el multicitado inmueble. R= Si es el señor *****

12.- Que diga el testigo, si sabe y le consta desde cuando se encuentra en posesión en el mencionado inmueble el señor *****. R= Si este se encuentra en posesión desde octubre del dos mil doce, hasta la fecha actual

13.-Que mencione el testigo, si sabe a nombre de quien esta el servicio de energía eléctrica del citado inmueble. R= Si igualmente se encuentra a nombre del señor *****

14.-Que diga el testigo, si sabe a que nombre está el servicio del sistema de agua potable en el citado inmueble. R= Si también se



PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”

encuentra nombre de ***** , esto lo sé porque siempre han sido vecino y llevo veintitrés años siendo vecinos y se quien ha vivido ahí

15.-Que diga el testigo si sabe y le consta, que el señor ***** , se encontrara en posesión en el multicitado bien inmueble en forma pacífica, publica, continua, de buena fe y en concepto de dueño. R= si, se encuentra en posesión en forma pacífica, publica, continua, de buena fe y por concepto de dueño.

16.-Que diga la testigo la razón de su dicho.R= Lo sé y me consta porque conozco muy bien a las dos personas *****y ***** , los conozco muy bien llevo veintitrés años viviendo en la misma casa, he sabido que vive en esa casa, cuando se llevó a cabo la sesión de derecho de parte del señor *****al señor ***** , esto fue por medio del Ayudante municipal del pueblo para ella estaba ***** , con él se llevaba a cabo la sesión de derechos del predio y desde entonces *****se encuentra en posesión del terreno y como dueño del citado inmueble, siendo todo lo que tengo que manifestar.

A esta probanza se le niega valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 471 y 490 de la ley adjetiva civil, ya que refieren que conocen a su presentante y respecto del bien inmueble que el mismo tiene una superficie aproximada de unos ***** , por cuanto a la fecha en que se encuentra en posesión ambos atestes fueron uniformes al manifestar que desde el mes de octubre de dos mil doce **sin especificar la fecha exacta**, así por cuanto a las medidas y colindancias del mismo, el primero de los atestes declaro: **“...la verdad no sabía decirle, pero sé que está enfrente de la calle, es un terreno cuadrado, a lo ancho y largo no sabría decirle...”**; y el segundo de los atestes que aproximadamente **al noreste tiene más o menos *****metros, al sureste tendrá *****metros, suroeste aproximadamente *****metros, noroeste *****metros aproximadamente**; asimismo, por cuanto a la CESIÓN DE DERECHOS de fecha doce de octubre de dos mil doce manifestaron que *la referida cesión de derechos fue respecto al bien inmueble con construcción, ubicada en la ******, que no obstante, a haber manifestado que el inmueble sobre el cual se

llevo a cabo la multicitada Cesión de Derechos causa generadora de la posesión del actor, sus respuestas por cuanto a la superficie del mismo y sus colindancias, no coinciden con la superficie del terreno objeto de la cesión, por lo que no existe coincidencia entre el documento con el que pretende acreditar su acción el actor con lo declarado por sus atestes, a efecto de conocer la identidad del inmueble que se pretende prescribir por el actor, no obstante que dicen conocerlo sin embargo señalan que el inmueble tiene una superficie de ***** , por lo que se desconoce sí el inmueble objeto de la cesión es aquel sobre el cual declararon los atestes pues el terreno que cedió el demandado tiene una superficie de *****metros, por lo que se aprecia que los atestes desconocen respecto del inmueble respecto del cual se llevo a cabo la CESIÓN DE DERECHOS de fecha ***** , el cual es el origen de la posesión del actor, ya que declararon que tiene una superficie de ***** metros cuadrados; aunado a que el primer ateste, al referir de la razón de su dicho respecto a la posesión del actor, exteriorizó: *“Si, lo sé por lo mismo porque como el pueblo es chico todos lo hacemos en la ayudantía, se dice que fulana vendió a sutano, a veces el mismo ayudante informa al pueblo de lo que se vende y por eso sabemos estas cosas”*, así por cuanto al segundo de los atestes: *“Si, efectivamente me consta, como te digo son vecinos de la colonia y nos conocemos, es un pueblo muy chico”*; no sólo se le resta valor probatorio a la testimonial que se analiza en este apartado por dicha razón sino también porque no robustece lo manifestado por la parte actora en su demanda inicial, respecto al justo título que exhibió como causa generadora de su posesión, ya que mencionan que adquirió la posesión del inmueble antes mencionado en el mes de octubre de dos mil doce, sin mencionar día, asimismo manifiestan que el actor ha poseído el inmueble de forma pacífica, continua, pública y de buena fe, sin que hayan hecho hincapié en lo mínimo respecto a los actos por los cuales consideran que así ha poseído, o bien, actos que revelen el dominio del accionante sobre el inmueble que pretende usucapir, por lo tanto, es inconcuso que la



“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”

testimonial a cargo de los testigos mencionados, no merece valor probatorio.

PODER JUDICIAL

Tesis con registro: 213923, XI.2o.204 emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito de la Octava Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación. Tomo XIII, Enero de 1994, Pág. 322 que refiere lo siguiente:

TESTIMONIAL INEFICAZ. LO ES SI LOS DEPONENTES NO PRECISAN LAS CIRCUNSTANCIAS EN QUE OCURRIERON LOS HECHOS QUE DECLARAN. *El que en toda demanda se detallen los hechos constitutivos de la acción ejercitada, precisando las circunstancias de lugar, tiempo y modo en que acontecieron, no sólo es para que la demandada pueda preparar su contestación y defensa, sino también para que las partes ofrezcan o rindan las pruebas conducentes con esos hechos precisados; por consiguiente, si los testigos presentados por el actor narran determinados eventos en forma ambigua y general, sin indicar cómo, cuándo y dónde ocurrieron, es claro que dicha testifical no merece eficacia demostrativa, por no corroborar el lugar, tiempo y modo de esos hechos narrados en el libelo inicial. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 455/93. Martha Alejandra Pueblita Iturbide. 31 de agosto de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Díaz Ponce de León. Secretario: Moisés Duarte Briz.*

Lo dicho hasta aquí supone que, con los medios de prueba previamente valorados, la parte actora no evidencia la identidad del inmueble y la autenticidad del acto traslativo de dominio que exhibe como su justo título, ya que no se robusteció que haya tenido lugar verdaderamente, esto es, de su autenticidad, pues no se acreditó con los medios probatorios que ofertó que hizo pagos a favor del demandado por concepto del inmueble materia de usucapión y, por consecuencia no se acreditó que su justo título sea de fecha cierta, para lo cual debió ofertar pruebas que produjeran convicción a esta Juzgadora respecto la autenticidad de su título, así como de la identidad del inmueble y sobre todo desde la fecha en que comenzó a poseer, tampoco se advierte de manera contundente que les conste la posesión y **actos de dominio** que detenta la actora en el predio materia de la litis, puesto que de ninguna interrogante se desprende que se les hayan solicitado esos datos a las atestes de referencia, más

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

aún, el inmueble al que hicieron referencia los atestes es diferente al cual se encuentra descrito en la documental con la cual pretende acreditar su posesión y que adujo la parte actora en su escrito inicial de demanda, por lo tanto, no pueden ser valoradas las declaraciones que hicieron respecto a las calidades de la posesión que el actor detenta, puesto que ellos testificaron respecto de la propiedad con una superficie de ***** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: *NOROESTE *****metros con ****** , *SUROESTE *****metros con ******, *SUROESTE *****metros con ******, *NOROESTE *****metros con ******, y no del inmueble descrito en la CESION DE DERECHOS de fecha ***** , con el cual el actor pretende acreditar su posesión, que lo es el terreno con superficie *******mts, con las siguientes medidas y colindancias:**

NORTE: En ***metros colinda con *****.** **Al Sur: En *****metros colinda con ******* **AL Este: En *****metros colinda con ******* **Al Oeste: En *****metros colinda con *****.**

La anterior valoración, es acorde al criterio que sostiene la jurisprudencia I.8o.C. J/24, de la Novena Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Junio de 2010, página 808, de rubro y texto:

“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



“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”

coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.”

PODER JUDICIAL

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

Por cuanto a las documentales consistentes en diez recibos de pago por consumo de energía eléctrica expedidos por la Comisión Federal de Electricidad, los cuales con fundamento en el artículo 490 del Código Procesal Civil, no se les concede Valor probatorio, en virtud de que los mismos resultan ineficaces para acreditar la fecha cierta en que el actor detenta la posesión del inmueble descrito en su documental que es su causa generadora de posesión, es decir CESIÓN DE DERECHOS de fecha ***** , en virtud de que del recibo con número de servicio ***** número de medidor ***** de periodo de consumo 07 de Noviembre a 05 de Enero de dos mil doce, se desprende que se encuentra a nombre de ***** con domicilio en *****; y por cuanto a los recibos relativos al número de servicio ***** número de medidor ***** de periodos de consumo de pago de 13 de marzo al 31 de mayo de dos mil trece, 29 de noviembre de dos mil trece al 30 de enero de dos mil catorce, de 28 de noviembre al 29 de enero de dos mil quince, de 30 de noviembre de dos mil quince al 29 de enero de dos mil dieciséis, de 31 de enero de dos mil diecisiete al 31 de marzo de dos mil diecisiete, del 01 de diciembre de dos mil diecisiete al 31 de enero de dos mil dieciocho, del 31 de enero de dos mil diecinueve al 02 de abril de dos mil diecinueve, del 31 de enero de dos mil veinte al 01 de abril de dos mil veinte, de 02 de febrero de dos mil veintiuno al 05 de abril de dos mil veintiuno; expedidos por la Comisión Federal de Electricidad, a nombre de ***** , con domicilio en *****; de estos no se advierte fecha en que se origino la posesión, o sí el actor ***** , se encuentra detentando la posesión de la propiedad que pretende prescribir, misma que de acuerdo a la documental consistente en CESIÓN DE DERECHOS previamente valorada, de fecha ***** , es aquella que se ubica en ***** , el cual tiene una superficie de *****mts, con las siguientes medidas y colindancias: **NORTE:** En *****metros colinda con *****. **Al Sur:** En *****metros colinda con ***** **AL Este:** En

*****metros colinda con ***** **Al Oeste:** En *****metros colinda con *****; por lo que a las mismas resultan insuficientes para acreditar lo manifestado en los hechos de su escrito inicial de demandada en el sentido de que se encuentra disfrutando la posesión por concepto de dueño, de manera pacífica, pública, continua, cierta y de buena fe, respecto del inmueble indicado en la CESIÓN DE DERECHOS de fecha dos de octubre de dos mil veintidós, ya que de los mismos no se advierte la identidad del inmueble contenido en su causa generadora de la posesión con aquel por el cual paga servicio de energía eléctrica, ya que la dirección contenida en los recibos resulta insuficiente para probar la identidad del mismo, así como que del recibo a nombre de *****se aprecia como domicilio del inmueble en ***** con número de servicio *****número de medidor 2HC36; siendo distinto a aquellos que se encuentran a nombre del actor *****; por lo que las aludidas documentales, para la suscrita juzgadora no producen convicción respecto de la fecha cierta en que el actor detenta la posesión del inmueble que pretende prescribir, así como la identidad del mismo. Respect a la **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en recibos de pago del sistema de agua potable de *****; no ha lugar a concederles valor probatorio, pues de dichas documentales no se advierte fecha cierta de posesión ya que los datos contenidos en los mismos, no se aprecia dirección del inmueble cierta a la que paga, que sí bien contiene el número de contrato no se adjunto a los mismos dicho contrato que contenga datos específicos del servicio; por lo que con fundamento en el artículo 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, no ha lugar a concederle valor probatorio a las documentales consistentes en recibos de pago de Agua Potable. Así, por cuanto a las DOCUMENTALES PRIVADAS consistentes en seis recibos de pago de Tesorería Municipal del Municipio de Tlaltizapán, a nombre de *****; respecto de pago por concepto de Impuesto Predial, con fundamento en el artículo 490 del Código Procesal Civil no ha lugar a concederles valor probatorio, en virtud de que de dichas documentales no se advierte que el actor se encuentre en posesión del inmueble que pretende



PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”

prescribir, ya que en el apartado de DATOS DEL CONTRIBUYENTE se encuentra el nombre del demandado ***** , y en el apartado de concepto se aprecia que el pago es de la cuenta predial 420801045008, perteneciente a un terreno con una superficie de ***** ; y que como ya se ha analizado en líneas anteriores el documento que es la causa generadora de la posesión se advierte que el demandado ***** le cedió los derechos respecto de un bien inmuebles con una superficie de ***** metros, por lo que no existe identidad por cuanto a superficie del inmueble del cual el actor menciona en sus hechos se encuentra en posesión, asimismo que su acervo probatorio no existe prueba alguna que establezca que el inmueble objeto de la CESIÓN DE DERECHOS de fecha ***** , con la que detenta su posesión, sea el mismo al que pretende prescribir, así como el motivo por el que existe variación entre la superficie de su documento que es su causa generadora y las documentales ofrecidas, siendo que es a este a quien le corresponde crear convicción a la suscrita juzgadora respecto de lo aquí solicitado; por lo que se insiste que las documentales aquí analizadas no son medio de prueba idóneo para probar la posesión que detenta por no haber probado la identidad del inmueble con aquel al que relaciona con las documentales de mérito, por lo que no ha lugar a concederles valor probatorio alguno.

Por cuanto a la instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana, a las cuales no se les concede pleno valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Civil del Estado de Morelos, probanzas que se integran por medio de las consecuencias que lógicamente se deduzcan de los hechos, derivadas del enlace armónico de los indicios que se encuentran ligados íntimamente con el hecho que se pretende probar y que proporcionen, no una probabilidad, sino una conclusión categórica, ya que, de las constancias que integran el presente asunto, no se advierten probanzas que benefician a la parte actora para acreditar la acción intentada.

En tal virtud, al no existir algún otro medio de convicción aportado por la actora del presente juicio, la que resuelve estima que no se acredita la causa generadora de la posesión que aduce ***** que detenta sobre el inmueble materia de la prescripción que nos ocupa; pues la propia ley exige que para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión se tenga en concepto de dueño, lo que exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño sino que también se acredite el origen de la posesión en tal concepto, es decir que la posesión surgió de un título apto para trasladar el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño y que su posesión no es precaria o derivada, por lo que no basta la sola posesión del inmueble y que la accionante argumentara detentarlo en concepto de dueña, para estimar colmado el requisito de procedencia previsto en la ley; y que como ha sido expuesto, no obstante que la identidad del inmueble no forma parte de los requisitos expresamente requeridos en la ley adjetiva Civil, lo cierto es que atento a que la autoridad judicial debe contar con elementos de convicción idóneos, no solamente para fijar la calidad de la posesión (en concepto de propietario, pacífica, continua y pública), sino que también, aunque la ley no lo exija, se requiere cumplir con otros requisitos necesarios para la procedencia de dicha acción como lo estableció la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis de jurisprudencia 1a./J. 82/2014 (10a.), en cuanto a la causa generadora de la posesión y la fecha cierta de ésta. Es por ello que se considera que quien pretende prescribir un bien, a efecto de no provocar una falsa creencia respecto del inmueble que deba de transferírsele el dominio, para probar su acción deba igualmente acreditar su identidad, lo que en el caso no aconteció.



PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”

A mayor abundamiento, el título exhibido por la parte actora en el presente juicio, consistente en el CESIÓN DE DERECHOS celebrado el *****, es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que el accionante estima suficiente para transferirle el dominio, empero, esa creencia debe ser seria y descansar en un hecho que sea fundado, por tanto, para probar que es un título suficiente para estimar que la causa generadora de su posesión fue a título de dueño, el actor debe aportar las pruebas necesarias para acreditar que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, por lo que debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; además, si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado y, la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído de forma pacífica, pública y continua durante cinco años que establece la ley; lo que se reitera, no ocurre en el caso en estudio, pues el contrato privado de compraventa de fecha veintiuno de mayo de dos mil quince, mismo que consiste en la causa generadora de la posesión del inmueble que pretende prescribir, no se encuentra debidamente corroborado con prueba alguna, ya que era necesario que el actor probara la existencia del título que genere su posesión, lo que se traduce en que el demandante está obligado a señalar el acto que originó la posesión, proporcionando paralelamente todos aquellos datos que revelen su existencia tales como la fecha y lugar exactos en que ocurrió, los sujetos que intervinieron y precisar la materia del acto, **pero además debe demostrar todo esto**, a fin de que el juzgador pueda determinar la calidad y naturaleza de la posesión, así como precisar el momento en que debe empezar

a contar el plazo de la prescripción adquisitiva, pues sería insuficiente para que ésta procediera que, como causa generadora de la posesión, sólo se expresara el acto que se cree bastante para transferir el dominio del bien, como en el caso acontece, únicamente menciona que a través del contrato privado de compraventa de fecha veintiuno de mayo de dos mil quince, adquirió el inmueble materia de litis y tal circunstancia sólo daría lugar a presumir el acto de mérito, lo que no es suficiente para que opere la usucapión ya que éste debe ser **acreditado plenamente**, dado que no se realizó lo anterior, se colige que, las pruebas aportadas por el actor no son suficientes para generar convicción en la que resuelve respecto de la autenticidad del contrato de fecha veintiuno de mayo de dos mil quince que constituye la causa generadora de su posesión y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario.

Lo anterior se robustece con los siguientes criterios Jurisprudenciales:

-Jurisprudencia, de la novena Época, en materia Civil, con número de registro digital: 204896, emitida por los tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo I, Junio de 1995, página 374, que dice:

“USUCAPION. CAUSA GENERADORA DE LA POSESION. DEBE SEÑALARSE PROPORCIONANDO TODOS AQUELLOS DATOS QUE REVELAN SU EXISTENCIA. (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA).

De conformidad con el artículo 1402 del Código Civil del Estado de Puebla, para que prospere la acción de usucapión es necesario que el actor pruebe la existencia del título que genere su posesión, esto es, la causa generadora de la misma, lo que se traduce en que el demandante está obligado a señalar el acto que originó la posesión, proporcionando paralelamente todos aquellos datos que revelen su existencia tales como la fecha y lugar exactos en que ocurrió, los sujetos que intervinieron y precisar la materia del acto, pero además debe demostrar todo esto, a fin de que el juzgador pueda determinar la calidad y naturaleza de la posesión, así como precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción adquisitiva, pues sería insuficiente para que ésta procediera que, como causa generadora



PODER JUDICIAL

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

“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”

de la posesión, sólo se expresara aisladamente el acto que se cree bastante para transferir el dominio del bien sin señalar y demostrar aquellos presupuestos, en tanto tal circunstancia sólo daría lugar a presumir el acto de mérito, lo que no es suficiente para que opere la usucapión ya que éste debe ser acreditado plenamente.

-Tesis Aislada, de la novena Época, en materia Civil, con número de registro digital: 183753, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVIII, Julio de 2003, página 1178, la cual establece:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE PUEDA PROSPERAR NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DADO QUE ÉSTA DEBE PROBARSE IDÓNEA Y JURÍDICAMENTE (LEGISLACIÓN CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO).

De una interpretación objetiva y sistemática del artículo 911 del anterior Código Civil del Estado de México, vigente hasta el veintiuno de junio de dos mil dos (cuyo texto es similar a lo que previene el numeral 5.128 de la actual legislación sustantiva invocada), se sigue que la posesión necesaria para la usucapión debe ejercerse en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que tal dispositivo establezca, en cuanto condición previa o uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario, circunstancia o situación que se adquiere y disfruta si se actualizare el concepto de dueño de la cosa; de consiguiente, cuando se intente la usucapión es menester que el actor posea el inmueble en concepto de propietario, y así, no basta con revelar la causa generadora de la posesión para tener por acreditado ese requisito, sino que ha de comprobarse ese elemental aspecto, o sea, el acto jurídico o hecho que otorgue tal aptitud de ser dueño, porque únicamente ello permite diferenciar una posesión originaria de otra derivada o precaria. De ahí que si no queda perfeccionado idónea y jurídicamente con medio de convicción alguno tal acto o el hecho relativo, no puede tenerse por justificada fehacientemente esa causa generadora de la posesión, ni por justificada fáctica y jurídicamente la usucapión intentada.”

-Tesis Aislada, de la novena Época, en materia Civil, con número de registro digital: 184251, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVII, Mayo de 2003, página 1287, la cual ilustra:

“USUCAPIÓN. CASO EN QUE NO PROCEDE ESA ACCIÓN.

Para que se declare probada la acción de usucapión sobre un bien inmueble, es menester que la parte promovente acredite los siguientes elementos: a) Que cuenta con justo título para poseer el bien a usucapir, demostrando la existencia de la causa generadora de la posesión, lo que implica revelar el acto que la originó, la fecha y el lugar exactos en que tuvo verificativo, los sujetos que intervinieron y la materia del mismo; y, b) Las cualidades de su posesión, es decir, que ha ejercido la posesión a nombre propio, de manera pública, pacífica, continua y por diez años si es de buena fe o veinte si es de mala fe; de ahí que si sólo se justifica el elemento relativo a la causa generadora de la posesión, no así el segundo de los elementos, ya sea porque la posesión no cumplió con alguna de las cualidades exigidas legalmente, o bien, con ninguna, la acción intentada no puede prosperar.”

Bajo las relatadas consideraciones, se concluye que no han sido justificados los hechos constitutivos de la acción intentada por la parte actora, en virtud de que de los medios de prueba ofrecidos para tal efecto no se deriva **con certeza** la causa generadora de la posesión del bien; y bajo este contexto, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 386 de la Ley adjetiva civil, respecto a que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, corresponde a la parte actora probar los hechos constitutivos de su pretensión, circunstancia que no sucede en el caso que nos ocupa, de ahí que **resulte improcedente la acción de prescripción adquisitiva de buena fe** ejercitada en el presente juicio por ***** contra *****e *****, **siendo que** el primero de los codemandados no compareció al presente juicio, continuándose el mismo en su rebeldía y, el segundo no acreditó sus defensas y excepciones.

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

Por lo anteriormente expuesto, y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos **96, 105, 106** y **504** del Código



PODER JUDICIAL

“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”

Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse;
y

SE RESUELVE:

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

SEGUNDO. La parte actora ***** no acreditó los extremos de su acción ejercitada, el demandado *****no compareció a juicio y se siguió en su rebeldía e ***** no acreditó sus defensas y excepciones, en consecuencia,

TERCERO. Se absuelve a *****e ***** de todas y cada una de las pretensiones que les fueron reclamadas en el presente procedimiento por *****.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, lo resolvió en definitiva y firma la **Maestra en Derecho GEORGINA IVONNE MORALES TORRES**, Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, ante la Primera Secretaria de Acuerdos **Licenciada ERICKA MEJÍA DOMÍNGUEZ**, con quien actúa y da fe.

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