

**PODER JUDICIAL**

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

**V I S T O S** para resolver en **DEFINITIVA**, en los autos del expediente número **156/2021-2** relativo al **JUICIO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** promovido en la vía **ORDINARIA CIVIL** por **\*\*\*\*\***, contra **\*\*\*\*\* E \*\*\*\*\***, radicado en la Segunda Secretaria de esta H. Juzgado, y;

**R E S U L T A N D O S :**

**1.- PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA.** Mediante escrito presentado el **veintiuno de junio 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 **veintitrés 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.

**3.- EMPLAZAMIENTO DE LOS CODEMANDADOS.-** Los llamamientos a juicio se hicieron de la siguiente manera:

**a):** \*\*\*\*\* Mediante emplazamiento por comparecencia de **treinta de junio de dos mil veintiuno**, emplazamiento que fue realizado por conducto de su apoderado legal \*\*\*\*\*, quien acreditó su personalidad ante la fedataria de la adscripción.

**b) \*\*\*\*\*:** Mediante cedula de notificación de **diecinueve de julio de dos mil veintiuno**, emitida por la actuario adscrita al 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) \*\*\*\*\*:** por conducto de su apoderado legal \*\*\*\*\*, Mediante auto de **veintiuno de agosto 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 veintitrés 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.

**b) \*\*\*\*\*:** Mediante auto de **veintiuno de agosto de dos mil veintiuno**, 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.



**PODER JUDICIAL**

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

**5.- FIJACIÓN DEL DEBATE.-** Toda vez que se encontraba fijada la litis, en auto de **veintiuno de agosto 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.

**6.- AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN.-** El **veintiocho de octubre de dos mil veintiuno**, se desahogó la audiencia de Conciliación y Depuración, en la que se hizo constar la incomparecencia de las partes, a pesar de encontrarse debidamente notificadas, 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.

**7.- OFRECIMIENTO, ADMISIÓN y PREPARACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.-** Por auto de **cuatro de noviembre 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.

**8.- DESAHOGO DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.-** El **diez de diciembre de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de Pruebas y Alegatos, en la cual se desahogaron las pruebas que se encontraban preparadas, 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 **\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\***, para formular los que a su parte correspondían, por último se turnaron los presentes autos para resolver en definitiva.

Ahora bien y ante la omisión de turnar el presente expediente al área de proyectos para el dictado de la

entencia definitiva correspondientes, mediante auto de veintinueve de marzo de dos mil veintidós, se turnaron de manera inmediata los presentes autos para resolver en definitiva, lo cual ahora se hace al tenor siguiente:

## **CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS**

---

**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..."*

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 como: **\*\*\*\*\***,



**PODER JUDICIAL**

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

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



**PODER JUDICIAL**

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

*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**, 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





**PODER JUDICIAL**

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

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** en el presente juicio quedó acreditada con el contrato de compraventa exhibido con su escrito inicial, que aparece celebrado el \*\*\*\*\*, por \*\*\*\*\*representado en ese acto por su Administrador único el C. \*\*\*\*\*en su calidad de vendedor y \*\*\*\*\* en su carácter de comprador, respecto del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\*, con una superficie de \*\*\*\*\*m<sup>2</sup>, que tiene las siguientes medidas y colindancias:

- NORTE:** En \*\*\*\*\*metros con \*\*\*\*\*.
- Al Sur:** En \*\*\*\*\*metros con \*\*\*\*\*.
- Al Oriente:** En \*\*\*\*\*metros con \*\*\*\*\*.
- Al Poniente** en \*\*\*\*\*metros con \*\*\*\*\*.

Inmueble que es materia del presente asunto; 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 once 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.

Sin que pase desapercibido que, el actor entabló demanda de prescripción positiva en la vía ordinaria civil en contra de:

"1.- \*\*\*\*\* y otro."

Y del contrato privado de compraventa que exhibe la parte actora, se desprende que lo celebraron por una parte \*\*\*\*\*, representado en ese acto por su administrador único, el **C. \*\*\*\*\***, a quien en lo sucesivo se le denominó como el vendedor y por la otra parte el **C. \*\*\*\*\***, a quien se le denominó como el comprador, respecto del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\*

De igual manera, de la misma documental, cabe resaltar la importancia del nombre del propietario del inmueble antes mencionado, pues es con éste contra quien se entabla la demanda de usucapión tal como lo prevén los numerales 661 y 1242 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, precitados en párrafos que anteceden, resultando como propietario inscrito en dicho certificado de libertad o de gravamen: "\*\*\*\*\*".

Aunado a lo anterior, obra en el presente sumario la comparecencia voluntaria de emplazamiento de fecha treinta de junio de dos mil veintiuno, en la que compareció \*\*\*\*\* , en su carácter de Gerente de la \*\*\*\*\* denominada,



**PODER JUDICIAL**

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

\*\*\*\*\*, quien exhibió para acreditar su legitimación la copia certificada del poder notarial registrado bajo el número 86,328, volumen 2,828, tirado ante la fe del Aspirante a Notario Público, actuando en sustitución del señor Licenciado \*\*\*\*\*, Titular de la Notaría número uno y del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en Jiutepec, Morelos, la cual contiene:

A) LA RENUNCIA DEL GERENTE Y LA CONSECUENTE REVOCACIÓN DE PODERES Y FACULTADES DE REPRESENTACIÓN SOCIAL AL MISMO; y

B) EL NOMBRAMIENTO DEL **GERENTE** Y EL OTORGAMIENTO DE PODERES Y FACULTADES DE REPRESENTACIÓN SOCIAL AL MISMO, de la \*\*\*\*\*denominada \*\*\*\*\*

Documental que, en el apartado de las CLÁUSULAS derivadas de los ACUERDOS tomados en el Acta de Asamblea General Ordinaria de Socios \*\*\*\*\*, se determinó específicamente en la **TERCERA**: “...Queda formalizado el nombramiento del señor \*\*\*\*\*, como nuevo gerente de la \*\*\*\*\*denominada \*\*\*\*\*, así como el otorgamiento de Poderes y facultades de Representación social al mismo, en los términos del acta de Asamblea que por este instrumento se protocoliza”, dentro de los cuales, se desprende el poder general para pleitos y cobranzas, entre otros.

De lo anterior, se advierte que existe una ligera discrepancia en la denominación de la persona moral a quien se demanda expresamente en el escrito inicial de demanda, con la que se encuentra registrada como propietaria en el Certificado de Libertad o de gravamen, así como la persona moral por la que compareció a emplazarse el C. \*\*\*\*\*, sin embargo, se advierte que el demandado lo es \*\*\*\*\*, tal como aparece en el Certificado de Libertad o de gravamen

exhibido por la actora en su escrito inicial de demanda, sin que la diferencia en el nombre del demandado, como es \*\*\*\*\* , o bien "\*\*\*\*\*" o \*\*\*\*\* denominada "\*\*\*\*\*", resulte una grave afectación para trascender al fondo de la presente sentencia, puesto que no se trata de distinta persona moral, entendiéndose la denominación correcta la que se encuentra plasmada como propietario en el certificado de libertad o de gravamen anexo a la demanda inicial, por lo anterior, se tiene acreditada la legitimación pasiva del mismo como ya se dijo en el párrafo que antecede.

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, además de que no menciona la causa generadora de su posesión."*



**PODER JUDICIAL**

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

Por 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.*

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.



**PODER JUDICIAL**

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

**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 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.





**PODER JUDICIAL**

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

En el caso en estudio, la parte actora \*\*\*\*\* refiere que adquirió el bien inmueble identificado como \_\_\_\_\_, mediante contrato privado de compraventa celebrado el \_\_\_\_\_, con la moral demandada \_\_\_\_\_, por conducto de su Representante en ese acto, el C. \_\_\_\_\_, en su calidad de vendedor, y que desde esa fecha se encuentra en posesión del referido inmueble en concepto de dueño, de forma pacífica, continua, pública, cierta y de buena fe.

Ahora bien, el artículo **384** del Código Procesal Civil vigente en la entidad dispone que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba; el 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 contrato privado de compraventa que aparece celebrado el \_\_\_\_\_, por \_\_\_\_\_, por conducto de su Representante en ese acto, el C. \_\_\_\_\_, en su calidad de vendedor y \_\_\_\_\_ en su carácter de comprador, respecto del bien inmueble identificado como \_\_\_\_\_ con una superficie total de \_\_\_\_\_m<sup>2</sup> (\_\_\_\_\_), con las siguientes medidas y colindancias: **NORTE:** \_\_\_\_\_metros con \_\_\_\_\_; **SUR:** \_\_\_\_\_metros con \_\_\_\_\_; **Oriente:** \_\_\_\_\_metros con \_\_\_\_\_; **Poniente:** En \_\_\_\_\_metros 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 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, pues si bien se trata de **un contrato de compraventa, esto es, un acto traslativo de dominio**, la calidad de dueño respecto del inmueble tiene que cimentarse en la **autenticidad del propio título** y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, por lo que es menester que ésta probanza se adminicule y robustezca con diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es **fundada su creencia en la validez de su título**, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.

Asimismo, es menester mencionar que la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la diversa jurisprudencia 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 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**



**PODER JUDICIAL**

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

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, 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,



**PODER JUDICIAL**

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

**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 decrete 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:

“Que es cierto como lo es...

Que conoce al Sr. **\*\*\*\*\***.

Que le vendió al Sr. **\*\*\*\*\***, el predio rustico denominado como **\*\*\*\*\***

Que sabe que el predio rustico en comento tiene una superficie de **\*\*\*\*\***m2  
**\*\*\*\*\***.

Que sabe que el inmueble motivo del juicio se encuentra ubicado en **\*\*\*\*\***

Que el predio rústico motivo de este juicio, se encuentra inscrito en el **\*\*\*\*\*** bajo el folio **\*\*\*\*\***.



**PODER JUDICIAL**

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

*Que el predio rústico motivo de este juicio se encuentra registrado en el \*\*\*\*\* en el Tomo CLXXXVIII, Volumen I, Sección 1, Serie A.*

*Que sabe que el Sr. \*\*\*\*\* entró a poseer en forma pacífica el bien inmueble objeto de este juicio.*

*Que sabe que el Sr. \*\*\*\*\* entró a poseer de buena fe el bien inmueble objeto de este juicio.*

*Que sabe que la posesión del Sr. \*\*\*\*\* sobre el bien inmueble objeto de este juicio es en concepto de propietario.*

*Que sabe que la posesión del Sr. \*\*\*\*\* sobre el bien inmueble objeto de este juicio es en forma continua.*

*Que sabe que la posesión del Sr. \*\*\*\*\* sobre el bien inmueble objeto de este juicio es en forma pública.*

*Que sabe que la posesión del Sr. \*\*\*\*\* , sobre el bien inmueble objeto de este juicio es de forma ininterrumpida."*

Prueba que a criterio de esta Juzgadora, no se robustece la causa generadora de la posesión, en primer lugar porque no admitió que le haya vendido el inmueble que pretende usucapir y, por ende no existen circunstancias de modo, lugar y tiempo de que hayan celebrado dicho acto traslativo de dominio, entonces, no hubo posiciones respecto al reconocimiento por parte del demandado de que haya celebrado el contrato de compraventa (exhibido como justo título) con el accionante; no hay confesión en cuanto a la fecha en que se celebró el contrato privado de compraventa exhibido como justo título por la parte actora, así como tampoco la fecha en la cual el actor entró a poseer el inmueble, así también no hay posición alguna tendiente a que refiriera por qué motivo el actor entró en posesión del inmueble materia de litis, o bien, qué hecho o acto generó que el actor

entrara a poseer, además de que de ninguna posición se deriva que el confeso haya hecho hincapié en que conoce la ubicación del inmueble o que sepa la dirección exacta de la propiedad a usucapir, 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 y finalmente no debe pasar desapercibido que el justo título que exhibió el actor como causa generadora de su posesión, lo realizó con una persona moral sin que haya hecho alguna posición tendiente a dilucidar a esta Juzgadora si dicho Administrador único en representación de la moral demandada \*\*\*\*\* tenía poderes para disponer del bien y para enajenarlo, 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 el adquirente (hoy actor) 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, 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**, 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 la moral demandada por conducto de su Apoderado Legal, que recibió pagos a cuenta del precio pactado en dicho acto traslativo de dominio y, por último no se acreditó que dicho título **es de fecha cierta**, para lo cual **deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción**





**PODER JUDICIAL**

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

**adquisitiva de buena fe**; ya que del desahogo del medio de prueba que se valora no se advierte que el demandado **\*\*\*\*\***, por conducto de su Apoderado Legal, haya reconocido fecha alguna que acredite que su articulante haya entrado en posesión del inmueble, o en cuanto a la fecha en que se celebró el contrato privado de compraventa exhibido como justo título por la parte actora, 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.

Del mismo modo, por cuanto a la prueba **testimonial** ofrecida por el actor a cargo de **\*\*\*\*\***; quien al contestar el interrogatorio que le fue formulado en la diligencia del diez de diciembre del dos mil veintiuno, manifestó:

*“Que sabe y le consta...”*

1.- *¿Si conoce a su presentante? R=Sí, si lo conozco.*

2.- *¿Qué tiempo tiene de conocer a su presentante? R= seis años aproximadamente.*

3.- *¿Si conoce al Señor \*\*\*\*\*? R= Si, si lo conozco.*

4.- *¿Qué tiempo tiene de conocerlo? R= seis años aproximadamente.*

5. *¿Qué diga el testigo si conoce el inmueble denominado como \*\*\*\*\*? R= si lo conozco.*

6.- *¿Si sabe y le consta la fecha en que su presentante adquirió la posesión del inmueble antes mencionado? R= sí, el \*\*\*\*\* , lo sé porque soy trabajador del fraccionamiento.*

7.- *¿Si sabe y le consta que su presentante desde el día 20 de ABRIL del dos mil quince, a la fecha se encuentra en posesión en calidad de propietario del \*\*\*\*\*el cual se encuentra ubicado en el poblado de \*\*\*\*\*? R=Si me*

consta que se encuentra en posesión y que es dueño.

8.- ¿Si sabe y le consta que su presentante ha poseído el inmueble en forma pacífica? R= Sí, lo ha poseído en forma pacífica.

9.- ¿Si sabe y le consta que su presentante ha poseído el inmueble en forma pública? R= si, lo ha poseído en forma pública.

10.- ¿Si sabe y le consta que su presentante ha poseído el inmueble en forma continua? R= Así lo posee en forma continua.

11.- ¿Si sabe y le consta que su presentante ha poseído el inmueble de buena fe? R= si lo posee de buena fe.

12.- ¿Dirá el testigo la razón de su dicho?  
R= Me consta todo lo declarado porque soy trabajador del \*\*\*\*\*y conozco todos los lotes, y las personas que viven ahí."

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 refiere que conoce a su presentante y también al Señor \*\*\*\*\*, sin embargo, no dice por qué motivo conoce al segundo de los mencionados, siendo que era parte importante aclarar ello, puesto que fue quien fungió como parte vendedora en su carácter de Administrador Único de la moral demandada, en el contrato privado de compraventa que exhibió la parte actora en su escrito inicial de demanda como causa generadora de su posesión, de igual manera, el ateste refirió que conoce el bien inmueble denominado \*\*\*\*\*el cual se encuentra ubicado en el Poblado de \*\*\*\*\*, y que sabe que su presentante desde el día veinte de abril del dos mil quince se encuentra en posesión en calidad de propietario del \*\*\*\*\*el cual se encuentra ubicado en el Poblado de \*\*\*\*\*, sin embargo no refiere el motivo por el cual sabe que su presentante se encuentra como dueño del inmueble, teniendo en cuenta que éste expresó en su hecho número 2 que adquirió mediante contrato de compraventa celebrado con fecha \*\*\*\*\*, por la cantidad de \*\*\*\*\*, el bien inmueble identificado como \*\*\*\*\*, por



**PODER JUDICIAL**

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

tanto, se advierte que el testigo de referencia no obstante que conoce el inmueble que se pretende usucapir en el presente juicio, 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 menciona que adquirió la posesión del inmueble antes mencionado en fecha veinte de abril del dos mil quince, sin que haya dicho por qué lo sabe o cómo es que se entero, así como si hizo pagos a favor del demandado por concepto del inmueble; asimismo manifiesta que el actor ha poseído el inmueble de forma pacífica, continua, pública y de buena fe, sin que haya hecho hincapié en lo mínimo respecto a los actos por los cuales considera 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 testimonial a cargo del testigo mencionado, no merece valor probatorio.

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 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 y sobre todo desde la fecha en que comenzó a poseer, tampoco se advierte de manera contundente que le 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 le haya solicitado esos datos al ateste de referencia.

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 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 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 el actor 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 el accionante argumentara detentarlo en concepto de dueño, para estimar colmado el requisito de procedencia previsto en la ley.

A mayor abundamiento, el título exhibido por la parte actora en el presente juicio, consistente en el Contrato de compraventa celebrado el veinte de abril del dos mil quince, 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 veinte de abril del 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



**PODER JUDICIAL**

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

crea bastante para transferir el dominio del bien, como en el caso acontece, únicamente menciona que a través del contrato privado de compraventa de fecha \*\*\*\*\*, adquirió 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 veinte de abril del 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 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





**PODER JUDICIAL**

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

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."*

Por si lo anterior no fuera suficiente, esta autoridad observa que el actor omitió presentar cualquier otro documento con el que acredite la posesión del inmueble relacionado con el presente juicio, como pudiera haber sido el recibo de pago del impuesto predial, luz, agua, pago de mantenimiento del fraccionamiento en el que se ubica el inmueble, ni ningún otro que revele que efectivamente se encuentra en posesión del inmueble a título de dueño, realizando como tal diversos actos de dominio en el predio o ante las autoridades correspondientes.

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 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 persona moral \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* de todas y cada una de las pretensiones que les fueron reclamadas en el presente procedimiento por \*\*\*\*\*.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE**



**PODER JUDICIAL**

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

Así, lo resolvió y firma la Licenciada **GEORGINA IVONNE MORALES TORRES**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **MARÍA GABRIELA CORONEL FLORES**, con quien actúa y da fe.