



PODER JUDICIAL

Zacatepec de Hidalgo, Morelos a catorce de marzo de dos mil veintidós.

V I S T O S para resolver en **definitiva** los autos del expediente número **206/2021-3** del Índice de la Tercera Secretaría de este Juzgado, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido por *****por su propio derecho, contra *****y el *****; y,

R E S U L T A N D O:

1. Presentación de la demanda. Mediante escrito presentado el **trece de agosto del dos mil veintiuno**, ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció *****promoviendo en la vía **ORDINARIA CIVIL** la acción de **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** en contra de *****y *****, de quienes demandó las siguientes pretensiones:

*1.- Del C. ***** , demando **LA PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, de una fracción del inmueble identificado como *******INSCRITO EN EL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, bajo el folio **Electrónico Inmobiliario** *****con una superficie total de dicho inmueble de *****metros cuadrados, cuyas medidas y colindancias totales son las siguientes: **NORESTE:** *****mts., y colinda con ***** , **SURESTE:** *****mts., y colinda con ***** , **SUROESTE:** *****metros y colinda con ***** , **NOROESTE:** *****mts., y colinda con ***** , con una superficie total dicha fracción del inmueble de *****metros cuadrados, cuyas medidas y colindancias de dicha fracción del inmueble son las*

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

siguientes: **NORESTE:** *****mts, y colinda con *****; **SURESTE:** *****mts., y colinda con *****; **SUROESTE:** *****metros y colinda con *******NOROESTE:** *****mts y colinda con *****.

2.- Del C. *****, demando la cancelación de la inscripción de una fracción del inmueble identificado como *****, **INSCRITO EN EL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASRALES DEL ESTADO DE MORELOS, bajo el folio Electrónico Inmobiliario ******* con una superficie total dicha fracción del inmueble de *****metros cuadrados, cuyas medidas y colindancias de dicha fracción del inmueble son las siguientes: **NORESTE:** *****mts, y colinda con *****; **SURESTE:** *****mts., y colinda con *****; **SUROESTE:** *****metros y colinda con *******NOROESTE:** *****mts y colinda con *****.

3.- Del C. *****, demando la inscripción de la sentencia definitiva ejecutoriada, por la que se me declare propietaria **de la citada fracción del inmueble mencionada en la prestación 1 y 2 a favor de la suscrita C. ******* cuyas medidas y colindancias de la fracción de dicho inmueble son las siguientes: **NORESTE:** *****mts, y colinda con *****; **SURESTE:** *****mts., y colinda con *****; **SUROESTE:** *****metros y colinda con *******NOROESTE:** *****mts y colinda con *****; con una superficie total de dicha fracción de *****metros cuadrados.

Además, relató los hechos que dan origen a la presente demanda, invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto y exhibió los documentos base de su acción.

2. Radicación del juicio. Por acuerdo de **trece de agosto 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



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 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 cédula de notificación personal de **tres de septiembre de dos mil veintiuno**. (Previo citatorio)

b) *****: Mediante cedula de notificación de **treinta de septiembre de dos mil veintiuno**, emitida por la actuario adscrito al Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos (previo citatorio).

4.- Contestación de la demanda por el codemandado. Por acuerdo de dieciocho de octubre de **dos mil veintiuno**, se tuvo al codemandado ***** dando contestación en tiempo y forma a la demanda entablada en su contra, oponiendo las defensas y excepciones que consideró aplicables, y con dicho escrito de contestación se le dio vista a la parte actora por el plazo de tres días, se declaró la rebeldía en que incurrió el demandado ***** , y toda vez que quedó fijada la litis se señaló fecha para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración, ordenándose notificar al demandado por

tres veces consecutivas mediante Boletín Judicial que se edita en el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado.

5. Audiencia de Conciliación y Depuración. El **veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno**, se desahogó la audiencia de Conciliación y Depuración, haciéndose constar la incomparecencia de la parte actora y de los codemandados, a pesar de encontrarse debidamente notificados como consta en autos, razón por la cual, al no ser posible la conciliación entre las partes, se ordenó abrir el presente juicio a prueba por un término común de ocho días, de conformidad con los artículos 371 y 390 ambos del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

6. Admisión de pruebas. Por auto de fecha **uno de diciembre de dos mil veintiuno**, se admitieron las probanzas ofrecidas por la actora consistentes en documentales privadas y públicas marcadas con los números 1 y 2, la **CONFESIONAL** a cargo de *********, la **TESTIMONIAL** a cargo de *********; la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA**, la **TESTIMONIAL** a cargo de *******y *******, **LA INSPECCION JUDICIAL** la cual se ordenó fuera desahogada únicamente respecto de los puntos marcados como **I y II**; **LA PRESUNCIONAL** y la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, señalando fecha para la audiencia de Pruebas y Alegatos.

7.- Inspección Judicial.- Con fecha diecinueve de enero del dos mil veintidós, se llevó a cabo la inspección judicial por conducto de la fedataria de la adscripción.

8. Audiencia de Pruebas y Alegatos. El **veintiocho de febrero de dos mil veintidós**, tuvo



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”

verificativo el desahogo de la Audiencia de Pruebas y Alegatos, a la cual la secretaria de acuerdos correspondiente hizo constar la incomparecencia de la parte actora, compareciendo únicamente su abogado patrono Licenciado *****, y de sus testigos, así como la incomparecencia de los demandados *****, e ***** ni persona alguna que legalmente los representase, no obstante de estar debidamente notificados; desahogándose las pruebas que así procedieron, y, colmados los estadios procesales, por así permitirlo el estado procesal que guarda el presente asunto, se pusieron los autos a la vista de la suscrita juzgadora para que emitirá la resolución que en derecho corresponda, misma que ahora se pronuncia al tenor de las siguientes:

CONSIDERANDOS:

I. COMPETENCIA. En primer término se procede al estudio de la Competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración; ello en atención a lo dispuesto | por el artículo **18** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que señala:

*“**Demanda ante Órgano Competente.** Toda demandada debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley”*

Ahora bien, para determinar la Competencia de este Juzgado para fallar el presente asunto, en primer plano se debe precisar lo dispuesto por el artículo **23**

del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice:

“Criterios para fijar la competencia. *La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio”*

Así, por lo que se refiere a la competencia por materia, atendiendo a lo dispuesto por el artículo **29** del Ordenamiento Legal antes invocado, que a la letra dice:

“Competencia por materia. *La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar”*,

Por lo que este juzgado resulta indefectiblemente competente, pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil.

Respecto a la competencia por razón de la **Cuantía**, al tratarse el presente Juicio de una pretensión real, no se actualiza el supuesto previsto en el artículo **31** del Código Procesal Civil, que establece las bases para fijar la competencia por razón de la cuantía.

Por lo que respecta a la competencia por razón del **grado**, igualmente es competente para conocer este juzgado ya que el presente asunto se encuentra eminentemente en primera instancia,

De igual forma, tratándose de la competencia por razón del **territorio**, se debe tomar en cuenta lo preceptuado por el artículo **34** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice:



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”

“Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio:

...III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles...”

Con base al anterior dispositivo legal, tenemos que este juzgado resulta competente para conocer y fallar el presente asunto, ello atendiendo a que el bien inmueble objeto de la acción de usucapión, se encuentra dentro del territorio donde este juzgado ejerce su jurisdicción, pues se encuentra ubicado en *****.

II. VÍA. Una vez analizadas las constancias procesales, se determina que la vía elegida es la correcta, pues el artículo **661** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que los Juicios declarativos de propiedad, como lo es la prescripción positiva, se tramitarán en la vía ordinaria, dispositivo legal que dispone:

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

Por lo que la **VÍA ORDINARIA CIVIL** resulta la idónea para la tramitación del asunto que nos ocupa.

III. LEGITIMACIÓN. Conforme a la sistemática establecida por el artículo **105** de la Ley Adjetiva Civil aplicable, se procede al estudio de la Legitimación de las partes para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional, la cual es independiente de la Legitimación Ad Causam o de la acción, que será objeto del estudio en el apartado correspondiente de la presente sentencia, toda vez que la misma tiene que ver con los requisitos o elementos necesarios para la procedencia de la acción misma.

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

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

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

“ARTÍCULO 191.- Legitimación y substitución procesal. *Habrá Legitimación de parte 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...”*



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”

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 activa *ad procesum* de la parte actora, quedó acreditada con la **Documental Privada** consistente en el **Contrato Privado de Compraventa** celebrado el día *****entre el vendedor *****y la compradora *****, respecto a una fracción del inmueble identificado como *****, cuyas medidas y colindancias son las siguientes:

-NORESTE: *****metros y colinda con *****.

-SURESTE: *****metros y colinda con *****.

-SUROESTE: *****metros y colinda con *****.

-NOROESTE: *****metros y colinda con *****.

Teniendo una superficie total de *****metros cuadrados.

Fracción de terreno que forma parte del inmueble identificado como respecto a una fracción del inmueble **identificado como *******, el cual se encuentra inscrito en el ***** , bajo el número de

folio electrónico número *****, en la que aparece como propietario *****, documental que al no encontrarse contradicha con alguna otra prueba en contrario, se le concede eficacia probatoria plena, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, únicamente, por el momento, en lo que respecta a la legitimación de las partes.

Por cuanto a la legitimación pasiva de *****, se encuentra acreditada de conformidad con lo que dispone el numeral **661** de la Ley Procesal de la materia, al referir que el Juicio Declarativo de propiedad debe entablarse en contra de quien aparezca como propietario en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Estado, extremo que se encuentra acreditado en autos, con la Documental pública consistente en el Certificado de Libertad de Gravamen de fecha veinte de julio de dos mil veintiuno, expedido por la Directora del *****, en la que aparece que el propietario del bien motivo de esta controversia es *****

Así pues, siendo de explorado derecho que las documentales autorizadas por funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones y dentro del límite de su competencia hacen prueba plena y se consideran indubitables, a tal medio probatorio se le concede eficacia probatoria plena en términos de lo dispuesto por el artículo **437** en relación directa con el numeral **491** del Código Procesal Civil en vigor, pues con ella se acredita la legitimación pasiva de *****

Siendo aplicable lo sustentado por la siguiente tesis jurisprudencial de la novena época, con número de registro 192533 emitida por los Tribunales



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”

Colegiados de Circuito con el número de tesis I.7o.C.28 C, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XI, Enero de 2000, Materias Civil, Página: 1033, que a la letra dice:

**“PRESCRIPCIÓN POSITIVA,
LEGITIMACIÓN PASIVA EN EL JUICIO DE.**

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

De igual forma, 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 (**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.

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.



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”

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. ESTUDIO DE LA ACCIÓN.- Al no existir más excepciones por analizar ni cuestiones incidentales que resolver, se procede al estudio de la acción de Prescripción Positiva que hace valer ********* contra *******e *******.

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

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

“ARTÍCULO 966.- POSESIÓN ORIGINARIA Y DERIVADA. *Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario y otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que posee a título*



PODER JUDICIAL

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

de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada...”

“ARTÍCULO 972.- PRESUNCIÓN DE PROPIEDAD POR POSESIÓN ORIGINARIA.

La posesión originaria establece la presunción de propiedad a favor de quien la tiene para todos los efectos legales... Toda posesión se presume originaria, salvo prueba en contrario que rinda el opositor.”

“ARTÍCULO 980.- POSESIÓN DE BUENA Y MALA FE.-

Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Se entiende por título la causa generadora de la posesión.”

“ARTÍCULO 981.- PRESUNCIÓN DE LA BUENA FE.

La buena fe se presume siempre; el que afirme la mala fe del poseedor le corresponde la carga de la prueba. La posesión adquirida de buena fe no pierde ese carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente.”

“ARTÍCULO 992.- NOCIÓN DE POSESIÓN PACÍFICA.

Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia. Si posteriormente a la adquisición el poseedor recurre a la violencia para mantenerse en el uso o goce de la cosa, no se considerará viciada dicha posesión.”

“ARTÍCULO 993.- CONCEPTO DE POSESIÓN CONTINUA.

Posesión continua es la que no ha sido interrumpida por alguno de los medios enumerados en los artículos 1251 a 1254 de este Código...”

“ARTÍCULO 994.- NOCIÓN DE POSESIÓN PÚBLICA.-

Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos aquellos que tengan interés en interrumpirla. También lo es la que

está inscrita en el Registro Público de la Propiedad.”

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

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

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

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

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

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

I.- En concepto de dueño, si se trata de adquirir bienes, o en concepto de titular de un derecho real, si se trata de adquirir este derecho;

II.- Pacífica;

III.- Continua;

IV.- Pública; y

V.- Cierta.”



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”

“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.”

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

“ARTICULO 661.- Quién puede promover la declaración de propiedad. El que

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

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

Ahora bien, la usucapión o prescripción positiva, es la forma de adquirir bienes o derechos, mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real ejercitada en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la ley conforme a lo previsto por el numeral **1224** de la Codificación Sustantiva Civil en vigor. La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser: ***I. En concepto de dueño, si se trata de adquirir bienes, o en concepto de titular de un derecho real, si se trata de adquirir este derecho: II. Pacífica, III. Continua; IV. Pública, y V. Cierta.***”

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



PODER JUDICIAL

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

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

En el caso en estudio, la parte actora *****refiere que adquirió mediante compraventa, la fracción de terreno del bien inmueble identificado como *****cuyas medidas y colindancias son las siguientes: **NORESTE:** *****metros y colinda con *****. **SURESTE:** *****metros y colinda con *****. **SUROESTE:** *****metros y colinda con *****. **NOROESTE:** *****metros y colinda con *****, teniendo una superficie total de *****metros cuadrados, el cual se encuentra inscrito en el ***** , tal y como se advierte del Certificado de Libertad o de Gravamen expedido el **veinte de julio de dos mil veintiuno**, por la Directora

de Certificaciones de dicho Instituto, en el que se hace constar que el bien inmueble identificado como ***** , con una superficie total de *****metros cuadrados, se encuentra registrado en dicha dependencia pública con el folio real *****-1 a nombre de *****.

Ahora bien, la actora adquirió una fracción del inmueble antes citado, mediante el Contrato Privado de **Compraventa** celebrado el día ***** , entre el vendedor *****y la compradora ***** , respecto del bien inmueble identificado como *****cuyas medidas y colindancias son las siguientes: **NORESTE:** *****metros y colinda con *****. **SURESTE:** *****metros y colinda con *****.- **SUROESTE:** *****metros y colinda con *****.- **NOROESTE:** *****metros y colinda con ***** , con una superficie total de *****metros cuadrados, y se encuentra registrado en dicha dependencia pública con el folio real *****-1 a nombre de *****.

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

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

En la especie, tenemos que el **Contrato Privado de Compraventa**, celebrado entre *****y ***** , citado en líneas anteriores, no fue impugnado por la parte contraria, aunado a que el demandado ***** , quien es la parte vendedora en dicho contrato, no dio contestación a la demanda y por lo tanto, surte eficacia probatoria; por lo que a tal



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”

documental privada se le concede valor probatorio pleno en términos de los dispuesto por los artículos **444 y 490** del Código Procesal Civil en vigor; documental de la cual se advierte que la posesión que detenta la accionante, es en concepto de propietaria; por lo tanto, se acredita el primer elemento de la prescripción positiva, que es el título suficiente para poseer y por ende, **se encuentra revelada la causa generadora de su posesión**, así como la buena fe de la actora y que su posesión es cierta; posesión que adquirió y disfruta en concepto de dueña de la cosa poseída que produce la prescripción.

Son aplicables al presente caso, los siguientes criterios jurisprudenciales, el primero: de la Novena Época, en materia Civil, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIV, Agosto de 2001, página 1077, Tesis: VI.3o.C. J/41, con número de registro digital 189005, que dice:

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

Asimismo, la siguiente Jurisprudencia de la Octava Época, en materia Civil, emitida por la Tercera Sala, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial

de la Federación. Núm. 78, Junio de 1994, página 30, con número de registro digital 206602, que dispone:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA “POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO” EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.

De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, la actora debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada. Octava Época, Instancia: Tercera Sala, Fuente Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tomo 78, Junio 1994, Tesis 3a./J.18/94, Página 30. Contradicción de tesis 39/92. Sustentada entre el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 23 de mayo de 1994. Cinco votos. Ponente: Luis Gutiérrez Vidal. Secretaria: María Guadalupe Saucedo Zavala. Tesis de Jurisprudencia 18/94. Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal, en sesión de veintitrés de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, por cinco votos de los señores Ministros: Presidente Carlos Semp, Minvielle, Mariano Azuela Guitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Irma Cue Sarquis y Luis Gutiérrez Vidal, designados los dos últimos por



el H. Pleno de este alto Tribunal, para cubrir las vacantes existentes.

PODER JUDICIAL

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

De igual manera, la parte actora ofreció como prueba de su parte, la **Documental** consistente en el Certificado de Libertad o de Gravamen de fecha **veinte de julio de dos mil veintiuno**, expedido por la Directora de Certificaciones del *****; prueba a la que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos **437** fracción **II**, **442**, **490** y **491** de la Legislación Procesal Civil vigente del Estado de Morelos al tratarse de un Documento Público, expedido por un funcionario autorizado para tal efecto, con las formalidades de Ley y en ejercicio de sus funciones; por lo tanto es eficaz para acreditar que la propietaria del inmueble motivo de la controversia, es *****.

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

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO. *No basta con revelar el origen de la posesión y afirmar que se posee a título de dueño, sino además, la actora debe probar la existencia del acto que fundadamente se cree bastante para transferir el dominio, porque el justo título no se presume, sino debe ser acreditado. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 344/88. Julia García Torres. 28 de febrero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo. Amparo directo 269/89. Felipe Zárate Portillo. 22 de agosto de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo. Amparo directo 365/89. Roquelia Díaz Pineda. 24 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos.*

Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Vicente Martínez Sánchez. Amparo directo 467/89. Lorenza Flores Aguilar. 17 de enero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván. Amparo directo 479/89. Esperanza López Lezama. 2 de febrero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván. Véanse: Apéndice 1917-1995, tomo IV, Primera Parte, tesis 317, página 214. Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, número 78, junio de 1994, página 30, tesis por contradicción 3a./J. 18/94, con el rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA 'POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO' EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TITULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN." Nota: La presente tesis no fue reiterada como vigente para los efectos de la publicación del Apéndice 1917-1995, según los acuerdos a que llegó la Comisión encargada de su integración, quedando a salvo las atribuciones de los órganos judiciales federales para aplicarla, reiterarla, interrumpirla o modificarla en los términos que establecen las disposiciones constitucionales y legales.

Por lo que con las pruebas analizadas y valoradas con anterioridad, quedó demostrado que la actora *****es la poseedora y dominadora de la fracción de terreno materia de litis.

Sin embargo, el poseedor de un bien, que recibió la cosa de una persona, si bien puede adquirirlo por prescripción positiva, ello será siempre y cuando reúna los demás requisitos legales a que se refieren los artículos **1237 y 1238** del Código Civil en vigor, como lo son, en **cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño, o de titular de derecho real** y que la posesión debe ser además de manera pacífica, continua, cierta y pública.



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”

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

La **Testimonial** a cargo de las Ciudadanas ***** y ***** quien la primera de ellas refirió lo siguiente:

“1.- Si conoce a presentante

Sí

2.- Desde cuándo y porque la conoce

Desde hace muchos años porque siempre hemos sido vecinos

3.- Si su presentante ha venido teniendo la posesión de una ***mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *******

Si, en ese domicilio

4.- Si sabe a nombre de quien se encuentra inscrito en el *** antes instituto del registro público de la propiedad**

y del comercio del Estado de Morelos del inmueble identificado como *****

Sí, a nombre de *****

5.- Si sabe porque su presentante ha venido teniendo la posesión de una fracción del inmueble identificado como *** , mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *******

Porque se la compró al señor *****

6.- Si sabe, si el inmueble identificado como *** , se encuentra inscrito en el ***** antes Instituto del registro Público de la propiedad y del Comercio del estado de Morelos.**

Sí, está a nombre del señor *****

7.-Que diga si las siguientes medidas y colindancias son las medias y colindancias de la fracción del inmueble identificado como *** , mismo inmueble que se encuentra, ubicado físicamente en ***** , de la cual su presentante ha venido teniendo la posesión**

NORESTE: *****metros y colinda con *****. **SURESTE:** *****metros y colinda con *****.

SUROESTE: *****metros y colinda con *****

NOROESTE: *****metros y colinda con *****;

Sí, esas son

8.- Que diga la superficie total de la fracción del inmueble como *** , mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en ***** , de la cual su presentante ha venido teniendo la posesión.**

9.- Que diga la fecha en la cual su presentante tomó posesión de la fracción del inmueble identificado



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”

como *****; mismo inmueble que se encuentra, mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *****;

En mayo de dos mil trece

10.- Que diga si la posesión que su presentante ha venido teniendo de la fracción del inmueble identificado como *****; mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *****; la ha adquirido y disfrutado en concepto de dueña.

Sí siempre ha sido

11.- Que diga si la posesión que su presentante ha venido teniendo de la fracción del inmueble identificado como *****; mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *****; ha sido de manera pública.

Todos saben que ella es la dueña

12.- Que diga si la posesión que su presentante ha venido teniendo de la fracción del inmueble identificado como *****; **mismo inmueble que se encuentra**, mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *****; ha sido cierta .

Sí.

13.- Que diga si la posesión que su presentante ha venido teniendo de la fracción del inmueble identificado como *****; **mismo inmueble que se encuentra**, mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *****; ha sido pacífica.

Siempre desde que ha estado ahí no ha tenido problemas con nadie

14.- Que diga si la posesión que su presentante ha venido teniendo de la fracción del inmueble identificado como *****; **mismo inmueble**

que se encentra, mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *****, ha sido de buena fe.

Siempre porque ella compro

15.- Que diga si la posesión que su presentante ha venido teniendo de la fracción del inmueble identificado como *****, **mismo inmueble que se encentra**, mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *****, ha sido continua.

Desde que entro no se ha salido de ahí, yo se pues porque somos vecinas de siempre y ahí ha estado en se domicilio

16.- Que diga si la posesión que su presentante ha venido teniendo de la fracción del inmueble identificado como *****, **mismo inmueble que se encentra**, mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *****, ha sido ininterrumpida

Claro como ya dije nunca se a salido de ahí desde que somos vecinitas

17.- Que diga si su presentante desde que tomo posesión de la fracción del inmueble identificado como *****, **mismo inmueble que se encentra**, mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *****, jamás ha sido molestada por nadie.

Nunca, es una persona muy buena y tranquila no se mete con nadie y pues por eso nadie se mete con ella.

18.- Que diga si su presentante desde que tomo posesión de la fracción del inmueble identificado como *****, **mismo inmueble que se encentra**, mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *****, jamás ha sido perturbada en dicha posesión.

Nunca todo ha estado pacíficamente



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”

19.- Que diga si a su presentante se le respeta como dueña de la fracción del inmueble identificado como ***** , mismo inmueble que se encuentra, mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en ***** .

Siempre la han respetado como dueña de ese lugar.

20.- Si sabe cuánto dinero pago su presentante por el inmueble que compro al señor ***** .

Seis mil pesos

DIRÁ EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO.

Porque lo que he dicho, lo he presenciado y como vecinos lo sabemos todo.

Por cuanto a la segunda de las atestes,

***** , dijo:

“1.- Si conoce a presentante

Sí

2.- Desde cuándo y porque la conoce

Desde que nació y pues somos parientes es mi sobrina.

3.- Si su presentante ha venido teniendo la posesión de una ***** mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *****

*Sí, porque se la compró al señor ******

4.- Si sabe a nombre de quien se encuentra inscrito en el ***** antes instituto del registro público de la propiedad y del comercio del Estado de Morelos del inmueble identificado como *****

A nombre de *****y lo sé porque tuve a la vista el certificado de libertad de gravamen.

5.- Si sabe porque su presentante ha venido teniendo la posesión de una fracción del inmueble identificado como *****, mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *****

Porque se la compró al señor *****y yo fui testigo de la compra

6.- Si sabe, si el inmueble identificado como *****, se encuentra inscrito en el ***** antes Instituto del registro Público de la propiedad y del Comercio del estado de Morelos.

Sí, está inscrito a nombre del señor *****y lo sé porque vi el certificado de libertad de gravamen y la escritura de CORET

7.-Que diga si las siguientes medidas y colindancias son las medias y colindancias de la fracción del inmueble identificado como *****, mismo inmueble que se encuentra, ubicado físicamente en *****, de la cual su presentante ha venido teniendo la posesión

NORESTE: *****metros y colinda con *****. **SURESTE:** *****metros y colinda con *****. **SUROESTE:** *****metros y colinda con *****. **NOROESTE:** *****metros y colinda con *****; Sí, esas son las medidas y lo sé porque estuve presente en la compra.

8.- Que diga la superficie total de la fracción del inmueble como *****, mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *****, de la cual su presentante ha venido teniendo la posesión.

*****metros cuadrados

9.- Que diga la fecha en la cual su presentante tomó posesión de la fracción del inmueble identificado como *****, mismo inmueble que se encuentra, mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *****,



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”

El 20 de mayo de dos mil trece y lo sé porque estuve presente cuando hizo la compra mi presentante.

10.- *Que diga si la posesión que su presentante ha venido teniendo de la fracción del inmueble identificado como *****; mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *****; la ha adquirido y disfrutado en concepto de dueña.*

Sí, porque somos vecinas y lo se me doy cuenta.

11.- *Que diga si la posesión que su presentante ha venido teniendo de la fracción del inmueble identificado como *****; mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *****; ha sido de manera pública.*

Sí lo sé porque somos vecinas y me doy cuenta

12.- *Que diga si la posesión que su presentante ha venido teniendo de la fracción del inmueble identificado como *****; mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *****; ha sido cierta .*

Sí, pues somos vecinas y todos sabemos eso.

13.- *Que diga si la posesión que su presentante ha venido teniendo de la fracción del inmueble identificado como *****; mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *****; ha sido pacífica.*

Sí, lo sé porque somos vecinas y me doy cuenta

14.- *Que diga si la posesión que su presentante ha venido teniendo de la fracción del inmueble identificado como *****; mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *****; ha sido de buena fe.*

Sí, sí, lo sé porque somos vecinas y me doy cuenta

15.- *Que diga si la posesión que su presentante ha venido teniendo de la fracción del inmueble identificado como *******, mismo inmueble que se encuentra**, mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *******, ha sido continua.***

Sí, lo sé porque somos vecinas

16.- *Que diga si la posesión que su presentante ha venido teniendo de la fracción del inmueble identificado como *******, mismo inmueble que se encuentra**, mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *******, ha sido ininterrumpida***

Sí, lo sé porque somos vecinos, siempre ha estado ahí

17.- *Que diga si su presentante desde que tomo posesión de la fracción del inmueble identificado como *******, mismo inmueble que se encuentra**, mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *******, jamás ha sido molestada por nadie.***

No, nunca la han molestado y lo sé porque somos vecinas y me doy cuenta

18.- *Que diga si su presentante desde que tomo posesión de la fracción del inmueble identificado como *******, mismo inmueble que se encuentra**, mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *******, jamás ha sido perturbada en dicha posesión.***

Así es, lo sé porque somos vecinos.

19.- *Que diga si a su presentante se le respeta como dueña de la fracción del inmueble identificado como *******, mismo inmueble que se encuentra**, mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *******.***

Sí, ella es dueña como vecinos sabemos que ella es dueña



PODER JUDICIAL

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

20.- Si sabe cuánto dinero pago su presentante por el inmueble que compro al señor *****.

La cantidad de seis mil pesos

DIRÁ EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO.

Lo sé porque yo estuve presente cuando mi presentante compro el inmueble, yo fui testigo y nadie me conto

Probanza de la que se advierte, que los atestes fueron uniformes en lo sustancial, además de que se advierte que conocen los hechos sobre los cuales declaran, de manera directa y no por referencia de otras personas, y que por ser vecino y tía de la promovente, es verosímil que conozcan las condiciones en que posee la actora, el inmueble materia de a controversia; razón por la cual, a dichos testimonios se les otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos **471** y **481**, en relación directa con el **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y dicha probanza es eficaz para tener por acreditado que la actora se encuentra en posesión de una fracción de terreno de *****metros cuadrados, del bien inmueble identificado como *****, mismo inmueble encuentra ubicado físicamente en ***** de manera pacífica, cierta, pública y continua.

Siendo la prueba testimonial la idónea para acreditar los extremos de los preceptos legales antes citados, ya que los testigos mediante los sentidos, son los que pueden percibir la forma en que se ha poseído el bien inmueble motivo de la prescripción y pueden

declarar en base a los hechos que les consten, si la posesión que detenta el actor ha sido pública y continúa y por el tiempo que establece la ley para prescribir.

Sirve de apoyo a lo anterior, la Jurisprudencia, en materia Civil, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, de la Octava Época, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 83, Noviembre de 1994, visible en la página 43, con número de registro digital: 209856, que dice:

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

También, la Tesis Aislada en materia Civil, de la Novena Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta en el Tomo VIII, Julio de 1998, visible en la página 383, con número de registro digital: 195927, que a la letra dispone:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, EL REQUISITO DE PUBLICIDAD EN 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”

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

Asimismo, obra la Confesional a cargo del demandado *********, en la que entre otras cosas, **confesó fictamente:**

“... Que conoce a su articulante; que su articulante ha venido teniendo la posesión de una fracción del inmueble identificado como *********, mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *********; que el inmueble identificado como *********, se encuentra inscrito en el instituto de Servicios Registrarles y Catastrales del Estado de Morelos antes instituto del registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos a nombre de él; que las medidas y colindancias de la fracción del inmueble identificado como *********, mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *********, del cual su articulante ha venido teniendo la posesión son las siguientes: **NORESTE:** *********metros y colinda con *********. - **SURESTE:** *********metros y colinda con *********. - **SUROESTE:** *********metros y colinda con *********. - **NOROESTE:** *********metros y colinda con *********; que la superficie total de la fracción del inmueble identificado como *********, mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *********, del cual su articulante ha venido teniendo la posesión

es de *****metros cuadrados; que la fecha en que su articulante tomo posesión de la fracción del inmueble identificado como *****, mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *****, fue el día *****; que la posesión que su articulante ha tenido desde el ***** de la fracción del inmueble identificado como *****, mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *****, es porque él se la vendió; que la posesión que su articulante ha venido teniendo de la fracción del inmueble identificado como *****, mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *****, la ha adquirido y disfrutado en concepto de dueña; que la posesión que su articulante ha venido teniendo de la fracción del inmueble identificado como *****, mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *****, de ha sido de manera pública; que la posesión que su articulante ha venido teniendo de la fracción del inmueble identificado como *****, mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *****, de ha sido cierta; que la posesión que su articulante ha venido teniendo de la fracción del inmueble identificado como *****, mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *****, ha sido pacífica; que la posesión que su articulante ha venido teniendo de la fracción del inmueble identificado como *****, mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *****, ha sido de buena fe; que la posesión que su articulante ha venido teniendo de la fracción del inmueble identificado como *****, mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *****, ha sido continua; que la posesión que su articulante ha venido teniendo de la fracción del inmueble identificado como *****, mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *****, ha sido ininterrumpida; que su articulante desde que tomo posesión de la fracción del inmueble identificado como *****, mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *****, jamás ha sido molestada por nadie; que su articulante desde que tomo posesión de la fracción del inmueble 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

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

*mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *****; jamás ha sido perturbada en dicha posesión; que a su articulante se le respeta como dueña de la fracción del inmueble identificado como *****; mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *****; que su articulante le pago la cantidad de *****de la fracción del inmueble identificado como *****; mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *****; que celebro con su articulante contrato privado de compra venta de fecha 20 de mayo del 2013, por la venta que realizo de la de la fracción del inmueble identificado como *****; mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en ******

Confesional a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **414** y **490** del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que el absolvente aceptó fictamente los hechos que la actora pretendió demostrar; por lo cual, dicha probanza es apta para tener por acreditado que el demandado *****; el **veinte de mayo del año dos mil trece** le vendió a *****una fracción del predio identificado como *****; mismo inmueble que se encuentra, ubicado físicamente en *****; tal como está demostrado con el Contrato Privado de Compraventa celebrado por las antes mencionadas, tal como está demostrado con el Contrato Privado de Compraventa celebrado por las antes mencionadas.

A mayor abundamiento, debe decirse que el demandado *****; no dio contestación a la demanda entablada en su contra por *****declarándosele confeso de la misma, por lo que **se presume su conformidad con los hechos de**

la demanda; por lo tanto, deben tenerse por ciertos los requisitos necesarios para que opere la prescripción adquisitiva.

Así mismo con la Inspección Judicial realizada por la actuario adscrita de fecha dieciséis de diciembre del dos mil veintiuno, que versa sobre los siguientes puntos:

Así mismo con la Inspección Judicial realizada por la actuario adscrita de fecha diecinueve de enero del dos mil veintidós dos mil veintiuno, que versa sobre los siguientes puntos:

*1. Que se constituya en el inmueble identificado como *****, mmo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en ******

*“Hago constar que me constituyo en el *****, mmo que se ubica en *****, por así corroborarlo con signos exteriores que tengo a la vista como lo es una placa de metal que tiene plasmado el nombre de la calle, colonia y municipio, así por encontrarme frente de un inmueble en cuyo exterior se aprecia el número ciento dos.*

*2. Que se cerciore si la **fracción** que pretende prescribir la parte actora se encuentra inmersa dentro del inmueble descrito en el punto anterior.*

*“Se hace constar que la suscrita tiene a la vista una construcción que se ubica al interior del inmueble en el que se constituyó, cuyo acceso es a través de un pasillo y que de acuerdo a lo manifestado por la persona que me atiende es aquel que es ocupado por su hija *****, siendo la fracción de aproximadamente *****metros cuadrados”*

Probanza de la que se advierte, que la inspección judicial cumple con todos y cada uno de los puntos solicitados; razón por la cual, se les otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos **471** y **481**, en relación directa con el **490**



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”

del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y dicha probanza es eficaz para tener por acreditado que la actora se encuentra en posesión una fracción del predio identificado como ***** , mismo inmueble que se encuentra, ubicado físicamente en *****

Por lo que valoradas las pruebas aportadas, cada una y en su conjunto, racionalmente, por el juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y la experiencia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil se llega a la convicción de que la actora *****ha poseído una fracción del predio identificado como ***** , mismo inmueble que se encuentra, ubicado físicamente en ***** , por ocho años, con base a los argumentos vertidos en la parte considerativa; por lo tanto se concluye que es procedente la acción ejercitada por la actora y por ende se declara que *****se ha convertido en propietaria por prescripción positiva de una fracción del predio identificado como ***** , mismo que se encuentra, ubicado físicamente en ***** , el cual tiene las medidas y colindancias siguientes:

NORESTE: *****metros y colinda con *****.

-SURESTE: *****metros y colinda con *****.

SUROESTE: *****metros y colinda con *****.

NOROESTE: *****metros y colinda con *****.

Teniendo una superficie total de *****metros cuadrados.

En virtud de lo anterior, se condena al *****, para que previo los trámites administrativos que para tal efecto realice la parte actora, respecto a la subdivisión del predio, proceda a la cancelación de la inscripción que aparece en esa dependencia a nombre de *****con número de folio electrónico inmobiliario *****-1, **únicamente respecto de la fracción de terreno precisada con antelación**; es decir, de los *****metros cuadrados con las medidas y colindancias detalladas con anterioridad, y lo inscriba a nombre de la actora *****, sirviéndole de título de propiedad la presente sentencia de conformidad con lo dispuesto por el artículo **1243** del Código Civil en vigor.

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

S E R E S U E L V E:

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



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”

SEGUNDO. La actora *****acreditó su acción, el demandado *****, no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía y el demandado ***** no probó sus excepciones.

TERCERO. Se declara que ha operado en favor de *****, la prescripción positiva que hizo valer respecto de la fracción de terreno con superficie de *****metros cuadrados del bien inmueble identificado como: *****, mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en ***** el cual tiene las medidas y colindancias siguientes:

NORESTE: *****metros y colinda con *****.

-SURESTE: *****metros y colinda con *****.

SUROESTE: *****metros y colinda con *****.

NOROESTE: *****metros y colinda con *****.

CUARTO. Se condena al *****, para que previo los trámites administrativos que para tal efecto realice la parte actora, respecto a la subdivisión del predio, proceda a la cancelación de la inscripción que aparece en esa dependencia a nombre de *****, con número de folio electrónico inmobiliario *****-1, **únicamente respecto de la fracción de terreno precisada con antelación**; es decir, de los *****metros cuadrados con las medidas y colindancias detalladas con anterioridad, y lo inscriba a nombre de la actora *****, sirviéndole de título de propiedad la presente sentencia de conformidad

con lo dispuesto por el artículo **1243** del Código Civil en vigor.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE

Así, lo resolvió y firma la M. en D. **GEORGINA IVONNE MORALES TORRES**, Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **YOLANDA JAIMES RIVAS**, con quien actúa y da fe.