



**PODER JUDICIAL**

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

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

**V I S T O S** para resolver en **DEFINITIVA** en los autos del expediente número **327/2020**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, radicado en la Primera 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 **veintiséis de octubre de dos mil veinte**, 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 **dieciocho de noviembre de dos mil veinte**, y una vez subsanada la prevención ordenada en auto de veintinueve de octubre de dos mil veinte, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenando correr traslado y emplazar a los demandados,



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 DEMANDADOS.-** Los llamamientos a juicio se hicieron de la siguiente manera:

a) \*\*\*\*\*: Mediante cédula de notificación de **tres de marzo de dos mil veintiuno.**

b) \*\*\*\*\*: Mediante cedula de notificación de **veintisiete de abril de dos mil veintiuno.**

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

a) \*\*\*\*\*: Mediante auto de **tres de junio de dos mil veintiuno**, se le tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió al no haber contestado la demanda entablada en su contra.

b) \*\*\*\*\*: Mediante auto de **diecisiete de junio dos mil veintiuno**, se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió la parte demandada, al no haber contestado la



**PODER JUDICIAL**

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

demanda entablada en su contra en razón de haberlo hecho fuera del plazo concedido.

**5.- FIJACIÓN DEL DEBATE.-** Toda vez que se encontraba fijada la litis, en auto de **diecisiete de junio 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 **trece de julio de dos mil veintiuno**, se desahogó la audiencia de Conciliación y Depuración, a la cual compareció únicamente la parte actora, 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 **veintidós de julio 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 por la parte actora, consistentes en:

- La **Confesional** a cargo del demandado \*\*\*\*\* (El actor se desistió de dicha probanza en la audiencia de Pruebas y Alegatos celebrada el **dos de septiembre de dos mil veintiuno**.)



- La **Declaración de Parte** a cargo del demandado \*\*\*\*\*. (El actor se desistió de dicha probanza en la audiencia de Pruebas y Alegatos celebrada el **dos de septiembre de dos mil veintiuno.**)

- La **Testimonial** a cargo de \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*de apellidos \*\*\*\*\*. (Desahogada en la audiencia de Pruebas y Alegatos celebrada el **dos de septiembre de dos mil veintiuno.**)

- Las **Documentales** que anexó a su demanda inicial y al escrito de ofrecimiento de pruebas.

- La **Inspección Judicial**. (Desahogada el **veintitrés de agosto de dos mil veintiuno.**)

- La **Instrumental de Actuaciones**

- La **Presuncional Legal y Humana.**

**8.- DESAHOGO DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.-** El **dos de septiembre de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos, en la cual, se desahogaron las pruebas ofrecidas por la parte actora y al no existir prueba pendiente para desahogar, se continuo con la etapa de alegatos, los que fueron formulados por la parte actora, mientras que a los demandados, se les tuvo por perdido su derecho para tal efecto; asimismo, se citó a las partes para oír sentencia definitiva.

**9.- REGULARIZACION DEL PROCEDIMIENTO.-** Por auto de **veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno**, se dejó sin efectos la citación para sentencia y se regularizó el procedimiento ordenándose llamar a juicio a



**PODER JUDICIAL**

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

\*\*\*\*\* y a la \*\*\*\*\*, en su calidad de litisconsortes de la acción de prescripción hecha valer por el actor, ordenando correr traslado y emplazarlos a juicio, 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.

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

a) \*\*\*\*\*. Mediante cédula de notificación de **veinte de octubre de dos mil veintiuno.**

b) \*\*\*\*\*. Mediante cedula de notificación de **veinte de octubre de dos mil veintiuno.**

**11.- POSTURA DE LOS LITISCONSORTES.-** La actitud procesal asumida por los litisconsortes una vez emplazados a juicio fue la siguiente:

a) \*\*\*\*\*. Mediante auto de **cinco de noviembre de dos mil veintiuno,** se le tuvo por contestada la demanda entablada en su contra y toda vez que se allanó a las prestaciones reclamadas por la parte actora, se ordenó su ratificación ante la presencia judicial, lo que aconteció el **once de noviembre de dos mil veintiuno,** por lo que por auto de esa misma fecha, se tuvo a \*\*\*\*\* ,



allanándose a la demanda formulada por **\*\*\*\*\***, para los efectos legales procedentes.

b) **\*\*\*\*\***. Mediante auto de **treinta de noviembre dos mil veintiuno**, se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió la **\*\*\*\*\***, al no haber contestado la demanda entablada contra su representada.

**12.- FIJACIÓN DEL DEBATE.-** Toda vez que se encontraba fijada la litis, en auto de **treinta de noviembre 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.

**13.- AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN.-** El **once de enero de dos mil veintidós**, se desahogó la audiencia de Conciliación y Depuración, a la que asistió únicamente la parte actora, 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.

**14.- OFRECIMIENTO, ADMISIÓN y PREPARACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.-** Por auto de **trece de enero de dos mil veintidós**, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos prevista por el artículo 400 del Código Procesal Civil,



**PODER JUDICIAL**

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

además se proveyó sobre los medios probatorios ofrecidos por la parte actora, consistentes en:

- La **Instrumental de Actuaciones**
- La **Presuncional Legal y Humana.**

**15.- DESAHOGO DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.-** El **veintiocho de febrero de dos mil veintidós**, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de Pruebas y Alegatos, y al no existir prueba pendiente para desahogar, se continuo con la etapa de alegatos, los que fueron formulados por la parte actora, mientras que a los litisconsortes, se les tuvo por perdido su derecho para tal efecto y por permitirlo el estado 12.5

#### **CONSIDERANDOS:**

---

**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 de **materia** este Órgano Jurisdiccional es competente, al tratarse de pretensiones de naturaleza civil.



JUDICIAL

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: \*\*\*\*\*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.





## PODER JUDICIAL

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**, de la Novena Época, con número de Registro Digital, 178665, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de justicia de la Nación, Publicada en el Semanario Judicial de la Federación y 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,



**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 que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

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

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

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, 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 en primer término al estudio de la legitimación procesal de la parte actora para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional, por ser ésta una cuestión de orden público que puede ser analizada aún en sentencia definitiva, la cual es independientemente de la legitimación ad causam o de la acción, que será objeto del estudio en el apartado correspondiente, toda vez que



**PODER JUDICIAL**

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

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

Sirve de apoyo a lo anterior el criterio con número de Registro Digital 169857, de la Novena Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXVI, Abril de 2008, Materia Civil, Página 2066, que dice:

**LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN Y SÓLO PUEDE ANALIZARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR AL MOMENTO DE DICTAR SENTENCIA.**

*La legitimación activa en la causa no es un presupuesto procesal sino una condición para obtener sentencia favorable, esto es, se trata de una condición necesaria para la procedencia de la acción, y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, por lo que el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, de tal manera que la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por ende, es evidente que sólo puede analizarse de oficio por el juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva y no antes.*

**DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

Al respecto, cabe precisar que el artículo **179** de la Ley Procesal Civil señala.

**“Artículo 179. Partes.** Solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario.”

Por su parte, el artículo **180** del Ordenamiento Legal, establece:

**“Artículo 180. Capacidad Procesal.** Tienen capacidad para comparecer en juicio entre otras, las personas físicas que conforme a la Ley estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles.”

De igual forma, el artículo **191** de la misma norma, establece que:

**“Artículo 191. Legitimación y sustitución 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.”

En este orden de ideas, tomando en cuenta que de acuerdo con los preceptos legales invocados, puede iniciar un procedimiento quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho y tenga la capacidad jurídica para comparecer al mismo, o sea esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles; se deduce que **\*\*\*\*\***, tiene el interés y la capacidad jurídica para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, toda vez que su pretensión la funda en la existencia de un Contrato Privado de Compraventa celebrado el **\*\*\*\*\*** con **\*\*\*\*\***, con el consentimiento de su esposa **\*\*\*\*\***, respecto al bien 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

Documental privada a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, al no haber sido objetado por cuanto a su autenticidad; contrario a ello, el demandado **\*\*\*\*\***, no compareció a contestar la demanda entablada en su contra, y respecto a su esposa **\*\*\*\*\***, la misma se allanó a las prestaciones reclamadas por el actor; por lo tanto, se tiene por cierta la manifestación del actor, en el sentido de que con fecha **once de mayo de dos mil seis**, celebró con **\*\*\*\*\***, con el consentimiento de su esposa **\*\*\*\*\***, el Contrato Privado de Compraventa que nos ocupa.

Asimismo, es importante mencionar que el inmueble materia de la presente controversia, se encuentra inscrito en el **\*\*\*\*\***, bajo el Folio Electrónico Inmobiliario **\*\*\*\*\*** como consta en el Certificado de Libertad de gravamen de **dos de octubre de dos mil veinte**, expedido por el **\*\*\*\*\***; documental a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **491** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado, al tratarse de un documento público expedido por un funcionario legalmente autorizado para tal efecto y en el ejercicio de sus funciones.

Por lo anterior, es que se infiere la legitimación activa o facultad de la parte actora para hacer valer la acción que pretende; toda vez, que el artículo **1226** del Código Civil en vigor, establece que tiene capacidad para Usucapir, quien tenga un título suficiente para darle el derecho a poseer el inmueble materia de la prescripción; acto jurídico que le da facultad suficiente para hacer valer las acciones que se deduzcan para ejercitar su derecho de propiedad, deduciéndose además la legitimación procesal pasiva de



JUDICIAL

los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en términos de lo establecido por el numeral **1242** de la Ley Sustantiva Civil en vigor, que señala que quien intente adquirir un inmueble mediante prescripción debe enderezar su procedimiento contra quien aparezca como dueño registral, en consecuencia, del Certificado de Libertad o Gravamen citado en líneas anteriores, se infiere que \*\*\*\*\* aparece en los archivos del \*\*\*\*\* , como propietario del inmueble materia de juicio, quien vendió al actor, con el consentimiento de su esposa \*\*\*\*\* , acreditándose con ello, su legitimación pasiva.

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





**PODER JUDICIAL**

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

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 \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , son los que en caso de resultar procedente la acción de prescripción, deberán cumplir con las prestaciones reclamadas por el actor en los números **3, 4 y 5** del escrito inicial de demanda, y en esas condiciones se convierten en las personas frente a las cuales se debe de ejercitar también la acción de Prescripción.

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

Cabe hacer mención que en el presente asunto no existen defensas y **excepciones de previo y especial pronunciamiento que atender**, ello tomando en consideración que si bien es cierto, la diversa demandada \*\*\*\*\* , mediante escrito presentado en fecha trece de mayo de dos mil veintiuno, dio contestación a la demanda entablada en su contra, ofreciendo sus pruebas y oponiendo las defensas y excepciones que considero pertinentes; también lo es que por acuerdo de fecha tres de noviembre de dos mil veintiuno, al encontrarse el demandado \*\*\*\*\* , fuera del plazo concedido para dar contestación a la



demanda presentada en su contra, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado por auto de fecha dieciocho de noviembre de dos mil veinte, por lo que se le tuvo acusando la rebeldía en que incurrió, ordenándose que las posteriores notificaciones, aún las de carácter personal se le harán y surtirán efectos mediante su publicación en el Boletín Judicial.

Acorde a lo anterior es pertinente citar el criterio con número de Registro digital 198863, emitido por los Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materia Civil, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo V, Mayo de 1997, página 662, que dice:

**“.PRUEBAS. SON IMPROCEDENTES PARA ACREDITAR EXCEPCIONES O DEFENSAS OPUESTAS EXTEMPORÁNEAMENTE (MATERIA MERCANTIL).**

*Si la contestación de la demanda en un juicio ejecutivo mercantil se produce fuera del término legal, no surten efecto las excepciones o defensas opuestas y no procede admitir medios de convicción para evidenciarlas.*

*PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO.*

*Amparo directo 1530/96. José Guadalupe Vázquez Villarruel. 4 de marzo de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Salvador Bravo Gómez. Secretario: Willy E. Vega Ramírez.”,*

**IV. MARCO JURÍDICO APLICABLE.-** Al respecto tenemos que la parte actora \*\*\*\*\* ejercita contra los demandados \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, la acción de prescripción positiva respecto del bien inmueble identificado como: \*\*\*\*\*inscrito en el \*\*\*\*\* , bajo el Folio Electrónico Inmobiliario \*\*\*\*\*.



**PODER JUDICIAL**

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

Para tal efecto, es necesario citar el contenido de los siguientes artículos de la Ley Sustantiva de la Materia, que disponen:

**"Artículo 965.- NOCION DE POSESION.**

*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. La posesión 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."*

**"Artículo 966.- POSESION ORIGINARIA 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 u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada. El propietario al igual que el poseedor conserva el derecho de pretensión posesoria contra actos de terceros. Los poseedores a que se refiere el párrafo anterior, se registrarán por las disposiciones que norman los actos jurídicos, en virtud de los cuales son poseedores, en todo lo relativo a frutos, pagos de gastos y responsabilidad por pérdida o menoscabo de la cosa poseída. Los poseedores originarios podrán adquirir los bienes o derechos por prescripción positiva."*

**"Artículo 972.- PRESUNCION DE PROPIEDAD POR POSESION ORIGINARIA.**

*La posesión originaria establece la presunción de propiedad a favor de quien la tiene para todos los efectos legales. No se establece la*



ICIAL

*misma presunción en favor de quien posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto del dominio; pero si es poseedor de buena fe, se tiene la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído. Toda posesión se presume originaria, salvo prueba en contrario que rinda el opositor.”.*

**“Artículo 980.- POSESION DE BUENA 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 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 que 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.- PRESUNCION DE LA BUENA FE.** La buena fe se presume siempre; al 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 982.- DERECHOS DEL POSEEDOR ORIGINARIO DE BUENA FE.** El poseedor de buena fe que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio, tiene los derechos siguientes:

- I.- El de hacer suyos los frutos percibidos, mientras su buena fe no es interrumpida;
- II.- El que se le abonen todos los gastos necesarios, lo mismo que los útiles, teniendo derecho a retener la cosa poseída hasta que se haga el pago;



**PODER JUDICIAL**

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

III.- El de retirar las mejoras voluntarias si no se causa daño en la cosa mejorada o reparando el que se cause al retirarlas; y

IV.- El de que se le abonen los gastos hechos por él para la producción de los frutos naturales e industriales que no hace suyos por estar pendientes al tiempo de interrumpirse la posesión, teniendo derecho al interés legal o convencional sobre el importe de esos gastos desde el día en que los haya hecho. El poseedor de buena fe no responde del deterioro o pérdida de la cosa poseída, aunque haya ocurrido por hecho propio, pero sí responde de la utilidad que el mismo haya obtenido de la pérdida o deterioro.”.

**“Artículo 991.- MEJORAS NATURALES O TEMPORALES EN LA POSESION.** Las mejoras provenientes de la naturaleza o del tiempo ceden siempre en beneficio del que haya vencido en la posesión. “.

**“Artículo 992.- NOCION DE POSESION PACIFICA.** 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 POSESION 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. No obstante la continuidad material en el hecho de la posesión, ésta se considerará interrumpida si se han empleado cualquiera de los medios citados, y se reputará continua, a pesar de la discontinuidad material de los hechos posesorios, si no se han empleado los medios de interrupción que establece la Ley.



ICIAL

**“Artículo 994.- NOCION DE POSESION PUBLICA.** 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 POSESION CIERTA 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.- POSESION QUE PRODUCE LA PRESCRIPCION.** Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. “.

**“Artículo 997.- PERMANENCIA DE LA POSESION ADQUIRIDA.** Se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión.”.

**“Artículo 1223.- NOCION DE LA PRESCRIPCION.** 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 PRESCRIPCION.** Se llama prescripción positiva o usucapión la forma de adquirir bienes o derechos mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real, ejercida en



**PODER JUDICIAL**

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

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 1225.- OBJETO DE LA PRESCRIPCIÓN.** Sólo pueden ser objeto de prescripción los bienes, derechos y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la Ley. “.

**“Artículo 1226.- CAPACIDAD PARA USUCAPIR.** Pueden usucapir todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título, los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes.”.

**“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:



ICIAL

*I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública;*

*II.- En cinco años, cuando los inmuebles o derechos reales hayan sido objeto de una inscripción;*

*III. En diez años, cuando se posean de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario o de titular del derecho y se ejerce en forma pacífica, continua, pública y de manera cierta;*  
*y*

*IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y II, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante más de tres años, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en su poder..."*

De los preceptos legales mencionados se desprende que la posesión es un poderío de hecho que se ejerce sobre una cosa por el cual se retiene y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia; esa posesión puede ser originaria o derivada; el que posee la cosa a título de propietario tiene una posesión originaria; y el que posee a título de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, el depositario, entre otros, es poseedor derivado.

Ahora bien, de conformidad con el numeral **1224** de la Ley Sustantiva Civil de la Materia, solo los poseedores originarios podrán adquirir los bienes o derechos por prescripción positiva; en este sentido tenemos que el





**PODER JUDICIAL**

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

ordinal **975** del citado cuerpo legislativo manifiesta que la posesión originaria se presume, salvo prueba en contrario que rinda el opositor, el poseedor actual que pruebe haber poseído en tiempo anterior, tiene a su favor la presunción de haber poseído en el intermedio.

**V.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.-** Con base en lo anterior, se desprende que para la procedencia de la acción de **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** o **USUCAPION**, que consiste en la adquisición de bienes o derechos mediante la posesión, se requiere que dicha posesión reúna los siguientes requisitos:

- a) **En concepto de dueño o de titular de un derecho real.**
- b) **Ejercida en forma:**
  - 1. **Pacífica;**
  - 2. **Publica;**
  - 3. **Cierta;**
  - 4. **Continua;**
  - 5. **De Buena Fe;**
  - 6. **Por el tiempo que fije la ley.**

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



ICIAL

Así en el caso en estudio, la parte actora \*\*\*\*\* refiere haber adquirido el \*\*\*\*\* , el inmueble identificado como: \*\*\*\*\* ubicado en la \*\*\*\*\* , inscrito en el **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, bajo el Folio Electrónico Inmobiliario \*\*\*\*\* , lo anterior, mediante Contrato Privado de Compraventa celebrado con el entonces legítimo propietario del precitado bien inmueble \*\*\*\*\* , con el consentimiento de su esposa \*\*\*\*\* .

Documental privada a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, al no haber sido objetado por falsedad; por lo tanto, se considera auténtico.

Máxime que dicho Contrato de Compraventa, se robustece, con el **allanamiento** formulado por \*\*\*\*\* (esposa de \*\*\*\*\* ) el cual implica **la aceptación de haber celebrado con el actor, el Contrato Privado de Compraventa a que se refiere en su escrito inicial de demanda**, allanamiento que se tiene por legalmente hecho toda vez que la antes mencionada, compareció ante la presencia judicial a ratificar dicho allanamiento; siendo pertinente mencionar que el allanamiento no genera que la actora quede relevada de acreditar los hechos constitutivos de su acción, porque los efectos del allanamiento únicamente se traducen en la renuncia del demandado a ofrecer pruebas y a desvirtuar las ofrecidas por su contraria, y también tiene el efecto de renunciar a oponer excepciones y defensas, y a estar a las resultas de la ponderación judicial de las pruebas ofrecidas por el actor conjuntamente con su demanda. En esos términos, aun allanada la demandada, prevalece la carga de



**PODER JUDICIAL**

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

demostrar los elementos de la acción de quien pretende usucapir.

Sirve de apoyo a lo anterior, por similitud de razones jurídicas, la tesis con número de Registro Digital 2021316, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materia Civil, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro 73, diciembre de 2019, Tomo II, página 1185, cuyo rubro y texto, dicen:

**“.USUCAPIÓN EN LA VÍA SUMARIA. EL ALLANAMIENTO DE LA DEMANDADA SÓLO GENERA QUE SE PRONUNCIE SENTENCIA, MAS NO QUE LA ACTORA QUEDE RELEVADA DE ACREDITAR LOS HECHOS CONSTITUTIVOS DE SU ACCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).**

*El artículo 2.325.10 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México establece que si el demandado se allana o confiesa expresamente los hechos de la demanda, el Juez de oficio turnará el expediente para dictar sentencia; no obstante, el allanamiento y la disposición de que no se abra el juicio a prueba no genera, necesariamente, que la actora quede relevada de acreditar los hechos constitutivos de su acción, sino sólo que una vez allanada la demandada, se pronuncie la sentencia sin que medie periodo probatorio en el juicio, porque los efectos del allanamiento únicamente se traducen en la renuncia del demandado a ofrecer pruebas y a desvirtuar las ofrecidas por su contraria, y también tiene el efecto de renunciar a oponer excepciones y defensas, y a estar a las resultas de la ponderación judicial de las pruebas ofrecidas por el actor conjuntamente con su demanda. En esos términos, aun allanado el demandado, prevalece la carga de demostrar los elementos de la acción de quien pretende usucapir en la vía sumaria.*

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.”,

Asimismo, el Contrato Privado de Compraventa que nos ocupa, se corrobora con la **Testimonial** a cargo de \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*de apellidos \*\*\*\*\* , desahogada el **dos de septiembre de dos mil veintiuno**, de la que se advierte lo siguiente:



ICIAL

De la declaración de la testigo \*\*\*\*\* , se desprende que la misma declaró, en la parte que aquí interesa, “...que conoce a \*\*\*\*\*y a \*\*\*\*\* , que los conoce porque es su vecina, que conoce el bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , identificado como \*\*\*\*\* , que el propietario es \*\*\*\*\* , que éste lo adquirió por medio de un contrato privado de compraventa en el mes de mayo de dos mil seis, contrato del que ella fue testigo...”

Asimismo, el testigo \*\*\*\*\* , en la parte que aquí interesa, declaró lo siguiente: “...que conoce a su presentante \*\*\*\*\*y a \*\*\*\*\* , por más de cuarenta años, que los conoce porque son de la misma colonia, que conoce el bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , identificado como \*\*\*\*\* , que el propietario es el señor \*\*\*\*\* , que lo sabe porque el señor \*\*\*\*\*le comentó que se lo había vendido en el año dos mil seis...”.

Testimonios anteriores a los que se les concede eficacia probatoria plena, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil vigente, toda vez que el medio convictivo en análisis se desahogó con todas las formalidades que la Ley en cita establece para tal efecto, aunado al hecho de que los atestes declararon uniformemente y su testimonio fue claro y preciso, coincidiendo sus declaraciones con lo narrado por el actor \*\*\*\*\* , conocedores directamente de los hechos en virtud de que la primera de los atestes, fue testigo de dicho contrato, y por cuanto al segundo de los testigos, porque conoce a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , por más de cuarenta años, por ser de la misma colonia; por ende, crean la firme convicción en



**PODER JUDICIAL**

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

quien resuelve de ser verdad los hechos sobre los cuales declararon, siendo posible arribar a la certeza de que el accionante tiene la posesión del bien inmueble identificado como identificado como: \*\*\*\*\*, ubicado en la \*\*\*\*\*, en virtud de haber celebrado un Contrato Privado de Compraventa con el demandado \*\*\*\*\*, con el consentimiento de su esposa \*\*\*\*\*.

Por lo que valoradas las pruebas antes citadas de acuerdo a la lógica, la experiencia y la sana crítica, en términos de lo dispuesto en el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, resultan suficientes para probar la **causa generadora** por la cual la parte actora \*\*\*\*\*se encuentra en posesión del inmueble identificado como: \*\*\*\*\*inscrito en el \*\*\*\*\*, bajo el Folio Electrónico Inmobiliario \*\*\*\*\*, con una superficie de \*\*\*\*\***metros cuadrados** y las siguientes medidas y colindancias:

"**AL NOROESTE:** \*\*\*\*\*mts con  
\*\*\*\*\*.

**AL SURESTE:** \*\*\*\*\*mts con  
\*\*\*\*\*.

**AL SUROESTE:** \*\*\*\*\*mts con  
\*\*\*\*\*.

**AL NOROESTE:** \*\*\*\*\*mts con  
\*\*\*\*\*.

Es decir, con dicho Acto Jurídico la parte actora demuestra la causa generadora de la posesión que detenta sobre el citado inmueble, o el concepto bajo el cual ostenta su posesión, pues se aprecia debidamente el



origen de la posesión o el justo título en virtud del cual le fue transmitida la misma.

A este respecto, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 48/2007-PS, que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXIX, enero de 2009, página 110, determinó que por justo título no se entiende un escrito, sino un acto jurídico que por su naturaleza es traslativo de la propiedad (o del derecho real que se trata de prescribir) y al que sólo le ha faltado para haber transmitido al adquirente la propiedad (o el derecho real), el proceder del verdadero propietario; por lo que, el Contrato Privado de Compraventa es suficiente para establecer la existencia de un justo título, en virtud de que dicho acto, aunque imperfecto puede considerarse válido para justificar la transmisión del dominio, lo que significa que quien hace valer la usucapión, únicamente está obligado a demostrar el justo título con el que entró a poseer.

Por su parte los demandados \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , no ofrecieron probanza alguna que desvirtuara la acción ejercitada por la parte actora.

Y si bien, la Suprema Corte de Justicia de la Nación sostuvo en diversa jurisprudencia 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,



**PODER JUDICIAL**

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

también lo es, que dicha Jurisprudencia se interrumpió por diversa que se transcribirá en líneas posteriores, en la que se determinó que 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,



ICIAL

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. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.

Puntos que quedaron debidamente acreditados con las probanzas valoradas en conjunto en líneas anteriores, mismas que de igual forma se adminiculan con la documental consistente en el Contrato Privado de Compraventa celebrado entre el vendedor **\*\*\*\*\***, con el consentimiento de su esposa **\*\*\*\*\*** y el comprador **\*\*\*\*\***, respecto del bien inmueble identificado como: **\*\*\*\*\*** inscrito en el **\*\*\*\*\***, bajo el Folio Electrónico Inmobiliario **\*\*\*\*\***, con una superficie de **\*\*\*\*\* metros cuadrados** y las siguientes medidas y colindancias:

"**AL NOROESTE:** **\*\*\*\*\*mts** con  
**\*\*\*\*\***.





**PODER JUDICIAL**

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

**AL SURESTE:** \*\*\*\*\*mts con  
\*\*\*\*\*.

**AL SUROESTE:** \*\*\*\*\*mts con  
\*\*\*\*\*.

**AL NOROESTE:** \*\*\*\*\*mts con \*\*\*\*\*.

Contrato de compraventa en el cual en el apartado de declaraciones establece:

"...I.- DECLARA EL VENDEDOR C. \*\*\*\*\* , QUE ES POSEEDOR A TITULO DE PROPIETARIO, CORRESPONDIENTE AL INMUEBLE UBICADO ACTUALMENTE EN \*\*\*\*\* , TAL COMO CONSTA EN LA ESCRITURA PRIVADA DE FECHA 25 DE NOVIEMBRE DE 1983, CELEBRADO CON EL ORGANISMO PUBLICO DESCENTRALIZADO DEL GOBIERNO FEDERAL, DENOMINADO "COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, CORET", PREDIO QUE FUE INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO, BAJO EL NÚMERO 565, A FOJAS 342, TOMO XXXVIII, VOLIMEN 1, SECCIÓN PRIMERA, SERIE "B", DE FECHA 14 DE SEPTIEMBRE 1984; CATASTRALMENTE IDENTIFICADO CON LA CUENTA NÚMERO \*\*\*\*\* , CON UNA SUPERFICIE \*\*\*\*\*."

Asimismo, las Cláusulas **PRIMERA, SEGUNDA, TERCERA y SÉPTIMA** de dicho contrato mencionan:

**"PRIMERA.-** EXPRESA EL VENDEDOR QUE A PARTIR DE LA PRESENTE FECHA VENDE SIN RESERVA Y LIMITACIÓN ALGUNA LOS DERECHOS REALES DE PROPIEDAD EN FORMA ONEROSA RESPECTO AL PREDIO IDENTIFICADO COMO \*\*\*\*\*CON TODAS SUS ENTRADAS Y SALIDAS, USOS COSTUMBRES Y SERIVIDUMBRES Y TODO CUANTO DE HECHO Y POR DERECHO LE CORRESPONDE, PARA QUE DISPONGA DE ELLO COMO MEJOR LE CONVenga, EN CONSECUENCIA EL VENDEDOR SE DESAPODERA, QUITA Y APARTA DE TODO DERECHO QUE PUDIERA TENER Y A SUS HEREDEROS TAMBIÉN DEL TERRENO EN MENCIÓN, MISMO QUE SE ENCUENTRA IDENTIFICADO EN LA SEGUNDA DECLARACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, Y QUE PARA ESTE EFECTO, SE TIENE POR REPRODUCIDO AQUÍ INTEGRAMETNE EN TODAS SUS PARTES COMO SI LITERALMENTE SE INSERTASE A LA LETRA...".



**“SEGUNDA.-** LA PRESENTE VENTA SE HACE EN EL CONCEPTO DE QUE EL INMEUBLE MATERIA DE LA MISMA PASA A SER PROPIEDAD DEL SEÑOR \*\*\*\*\* , COMPRADOR LIBRE DE TODO GRAVAMEN Y LIMITACIÓN DE DOMINIO, AL CORREITNE EN EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL Y CON TODO LO QUE POR DERECHO LE CORRESPONDA...”

**“TERCERA.-** LA PRESENTE COMPRA-VENTA DE DERECHOS REALES DE PROPIEDAD ES A TÍTULO ONEROSO, HACIÉNDOSE CONSTAR QUE EL PRECIO DE LA PRESENTE OPERACIÓN SE FIJÓ DE MUTUO ACUERDO ENTRE LOS CONTRATANTES POR CONSIDERAR QUE ES EL JUSTO Y QUE REPRESENTA EL VALOR REAL DEL INMUEBLE, SIENDO LA CANTIDAD DE \*\*\*\*\* COMO IMPORTE TOTAL DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD, DEL TERRENO ANTES SEÑALADO...”.

**“SEPTIMA.-** SE HACE CONSTAR QUE A PARTIR DE LA PRESENTE FECHA EL COMPRADOR EN CONFIRMACIÓN DE LOS DERECHOS REALES DE PROPIEDAD QUE AQUIERE, TOMA POSESIÓN INMEDIATA DEL TERRENO ANTES DESCRITO, MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO...”.

Documental privada a la que se le concedió pleno valor probatorio en términos de los numerales **436 y 490** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, toda vez que ninguna de las partes intervinientes impugnó dicho contrato; por lo tanto se considera auténtico, por ello es eficaz para acreditar que el demandado \*\*\*\*\* , estipuló en el referido Contrato Privado de Compraventa, que adquirió para sí el inmueble ubicado actualmente en \*\*\*\*\* , mediante Escritura Privada de veinticinco de noviembre de mil novecientos ochenta y tres, inmueble que se encuentra inscrito en el hoy \*\*\*\*\* bajo el número **565**, a fojas **342**, tomo XXXVIII, Volumen 1, Sección Primera, Serie “b”, de fecha catorce de septiembre de mil novecientos ochenta y cuatro, y que fue su deseo vender dicho predio a \*\*\*\*\* , que el contrato privado de compraventa fue celebrado el \*\*\*\*\* y que en esa



**PODER JUDICIAL**

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

fecha, hizo entrega al comprador, de la posesión física, real, material y jurídica del bien inmueble materia del presente contrato; por lo tanto, se llega a la convicción de que \*\*\*\*\*adquirió el predio materia de litis y que la parte actora al conocer el título de propiedad que consta en la Escritura Privada de fecha **veinticinco de noviembre de mil novecientos ochenta y tres**, tuvo 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, que realizó el pago de \*\*\*\*\* , por concepto de la compraventa, lo cual se robustece con lo la declaración de los atestes de la parte actora y, por último que la fecha en que celebró el acto jurídico de compraventa lo fue el \*\*\*\*\* .

Lo anterior tiene sustento en la siguiente Jurisprudencia, de la Décima Época, en materia Civil, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I, página 200, Tesis: 1a. /J. 82/2014 (10a.), con número de registro digital: 2008083, que dispone:

**“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).**



ICIAL

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



## PODER JUDICIAL

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

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

Contradicción de tesis 204/2014.  
Entre las sustentadas por el Quinto Tribunal  
Colegiado en Materia Civil del Tercer

Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito. 5 de noviembre de 2014. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos por la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Unanimidad de cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, en cuanto al fondo. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Rosa María Rojas Vértiz Contreras.

*Tesis y/o criterios contendientes:*

El Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito al resolver los juicios de amparo directo 9/2010, 74/2010, 622/2010, 899/2010 y 860/2010 que dieron origen a la tesis jurisprudencial II.2o.C J/31, de rubro: "ACCIÓN DE USUCAPIÓN. NO LE ES APLICABLE LA FIGURA DE LA FECHA CIERTA PARA ACREDITAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO ABROGADA).", publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXIII, mayo de 2011, página 833, con número de registro digital: 162244; el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 253/2014, en el que consideró fundamentalmente que si bien la legislación del Estado de Jalisco no exige que la posesión necesaria para usucapir deba apoyarse en un "justo título", ello no significa que la actora quede exenta de revelar y justificar la causa generadora de su ocupación, debiendo demostrar que el documento en que sustenta el motivo de su posesión sea de fecha cierta, no como acto traslativo de dominio perfecto, sino como hecho jurídico para conocer la fecha a



**PODER JUDICIAL**

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

*partir de la que ha de computarse el término legal de la prescripción.*

*Nota: La presente tesis interrumpe el criterio sostenido en la diversa 1a./J. 9/2008, de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).", que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVII, abril de 2008, página 315*

Ahora bien, no basta con que la parte actora demuestre tener un título traslativo de dominio que le permita ostentarse como propietario o poseedor del bien que pretende usucapir, sino además debe demostrar la detentación física del inmueble, con los demás requisitos establecidos por la ley; es decir, la detentación del inmueble de manera pacífica, continua, pública, cierta, de buena fe y por más de cinco años.

En este orden de ideas, la parte actora **\*\*\*\*\***, aduce que tomó posesión del **Predio urbano** identificado como: **\*\*\*\*\***a partir de la compra al vendedor **\*\*\*\*\***, con el consentimiento de su esposo **\*\*\*\*\***a través del Contrato Privado de Compraventa que celebró con ellos el **\*\*\*\*\*** y desde entonces a la fecha ha tenido la posesión en forma ininterrumpida, pública, pacífica, continúa y de buena fe.

A este respecto, es preciso mencionar que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha establecido



ICIAL

diversos criterios en el sentido de que para que opere la Prescripción Adquisitiva, **se requieren de diversos medios de prueba para que la parte actora demuestre los atributos de la posesión**, Afirma lo anterior, ya que la prescripción adquisitiva, también conocida como prescripción positiva o usucapión, es una forma de adquirir el derecho real de propiedad.

Así, en el caso de nuestra Entidad Federativa, para poder adquirir un bien inmueble a través de este medio, se debe atender a lo previsto en el artículo **661** del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, el cual señala que la persona que hubiese poseído un bien inmueble por el tiempo y con las condiciones exigidas por el Código Civil, (las cuales ya quedaron precisadas con antelación), puede promover juicio contra el propietario del bien o quien aparezca como tal en el Registro Público, para que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido la propiedad.

Por lo anterior, para la constatación por parte del juzgador de que los atributos que prevén los numerales del Código Civil que ya fueron transcritos en el Considerando que antecede, fueron colmados por la parte actora, no basta que **\*\*\*\*\*** (esposa del vendedor **\*\*\*\*\***) se haya allanado a la demanda entablada en su contra y que el actor haya acreditado la existencia del Contrato Privado de Compraventa celebrado con **\*\*\*\*\*** con el consentimiento de su esposa **\*\*\*\*\***, pues con ello, sólo se acredita, en su caso, la causa generadora de la posesión a título de dueño por parte de la actora, pero no así para acreditar los atributos que prevé el Código de





**PODER JUDICIAL**

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

referencia, ya que para lograr la constatación requerida y que el juzgador cuente con los medios suficientes para corroborar tal acreditamiento, es necesario que la parte actora aporte las pruebas que resulten idóneas para ese propósito; lo que en el caso así sucedió; toda vez que la parte actora ofreció la **Testimonial** a cargo de \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*de apellidos \*\*\*\*\* , quienes al dar contestación a las preguntas formuladas, en la parte que aquí interesa, refirieron, en el caso del **primer ateste**, lo siguiente: “...que \*\*\*\*\* , tiene la posesión del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , identificado como \*\*\*\*\* , que la posesión la tiene desde el mes de mayo de dos mil seis, que su posesión ha sido de forma pública, pacífica, continua, cierta, de buena fe, en carácter de dueño desde mayo de dos mil seis, que los actos de dominio que ha realizado \*\*\*\*\* , en el bien inmueble materia de este juicio consisten en plantar plantas, circular su terreno con malla e hizo un cuarto, y que la forma en que se enteró de los actos que dominio es porque es su vecina, pasa por ahí diario y lo ha visto con sus propios ojos.”.

Por cuanto al segundo de los atestes \*\*\*\*\* , refirió sustancialmente lo siguiente: “...que \*\*\*\*\* , tiene la posesión del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , identificado como \*\*\*\*\* , que la posesión la tiene desde el mes de mayo de dos mil seis, que su posesión ha sido de forma pública, pacífica, continua, cierta, de buena fe, en carácter de dueño desde mayo de dos mil seis, que los actos de dominio que ha realizado \*\*\*\*\* , en limpiar el terreno, poner malla, que eso es lo que él ha visto, y que la forma en que se enteró de los actos que dominio es porque es la calle principal y pasa por ahí

*diario, por eso se entera de los arreglos y los ve constantemente...".*

Testimonios anteriores a los que se les concede eficacia probatoria plena, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil vigente, toda vez que el medio convictivo en análisis se desahogó con todas las formalidades que la Ley en cita establece para tal efecto, aunado al hecho de que los atestes declararon uniformemente y su testimonio fue claro y preciso, coincidiendo sus declaraciones con lo narrado por el actor **\*\*\*\*\***conocedores directamente de los hechos en virtud de haberlos percibido con sus sentidos, y no por referencia de otras personas, por ende, crean la firme convicción en quien resuelve de ser verdad los hechos sobre los cuales declararon, siendo posible arribar a la certeza de que el accionante tiene la posesión del bien inmueble identificado como: **\*\*\*\*\***desde hace más de cinco años, que lo adquirió mediante el Contrato Privado de Compraventa que celebró con **\*\*\*\*\*** con el consentimiento de su esposa **\*\*\*\*\***el **\*\*\*\*\***, que su posesión ha sido de **forma pacífica, pública, continua, cierta, de buena fe y a título de dueño**, señalando las circunstancias por las que les constan los hechos, sobre los cuales depusieron, y sus testimonios se encuentran robustecidos con las pruebas valoradas en líneas anteriores.

Teniendo sustento a lo anterior, el criterio con número de Registro Digital 199538, emitido por los Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materia



**PODER JUDICIAL**

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

Civil, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo V, Enero de 1997, página 333, que dice:

PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDÓNEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESIÓN.

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

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO.

*Amparo directo 92/87. Eladio Ruiz Manga. 1o. de marzo de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Marcos Arturo Nazar Sevilla. Secretario: Miguel Eusebio Selvas Costa.*

*Amparo directo 549/91. Juan López Flores. 14 de noviembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: José Gabriel Clemente Rodríguez.*

*Amparo directo 357/95. Jesús Bibiano Castillejos Gómez. 22 de junio de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Angel Suárez Torres. Secretario: Víctor Alberto Jiménez Santiago.*

*Amparo directo 395/96. Fernando Mosqueda Vidal. 3 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Rafael León González.*

*Amparo en revisión 73/96. María del Rocío Guadalupe Arias Rodríguez. 11 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco*

A. Velasco Santiago. Secretario: Walberto Gordillo Solís. Emitido por la Novena Época.”.

Así como el criterio con número de Registro Digital 195927, emitido por los Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materia Civil, publicada en el Semanario Judicial de la federación y su Gaceta, Tomo VIII, julio de 1998, página 383, que dice:

**“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, EL REQUISITO DE PUBLICIDAD EN LA 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.

Amparo directo 4849/98. Agustina Martínez Guzmán. 4 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: José Castro Aguilar. Secretario: Antonio Rebollo Torres.”.

De igual manera, el criterio con número de Registro Digital 164440, emitido por los Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materia Común, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Junio de 2010, página 808, que cita:



**PODER JUDICIAL**

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

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

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN  
MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 564/98. Josefina Gutiérrez viuda de Chong y otra. 30 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro.

Amparo directo 5/2004. María de Lourdes Chávez Aguilar. 21 de enero de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: César Cárdenas Arroyo.

Amparo directo 104/2004. Esther Calvo Domínguez. 15 de abril de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez.

*Amparo directo 180/2008. \*\*\*\*\*. 2 de abril de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez.*

*Amparo directo 103/2009. Abelardo Pérez Muñoz. 23 de marzo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez.*

Sin que pase desapercibido, que si bien la prueba testimonial valorada, a pesar de que goza de mayor idoneidad para aportar elementos de convicción sobre la posesión, ello no lleva al extremo de tomar esa prueba como exigencia absoluta, porque al existir pluralidad de probanzas allegadas al juicio, sometidas a una apreciación valorativa consistente y exhaustiva, pueda generar en esta Juzgadora la convicción plena de la posesión con las características exigidas, pero sobre todo de la existencia del inmueble materia del juicio, lo que se demuestra con la **Inspección Judicial** practicada en el inmueble identificado como: \*\*\*\*\* el **veintitrés de agosto de dos mil veintiuno**, en la cual, la Actuaría que la practicó, hizo constar que se constituyó en el citado inmueble, observando que dicho predio, se encuentra delimitado con una malla ciclónica, observando que existe un cuarto en obra negra sin terminar.

A dicha probanza se le concede valor probatorio en término de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, al haberse practicado con las formalidades de ley, y por una funcionaria que cuenta con fe pública, misma que hizo constar lo que observó por medio de sus sentidos; por ello es eficaz para acreditar que el actor ha realizado actos



**PODER JUDICIAL**

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

de dominio en el inmueble materia de la presente controversia.

A dicha probanza se le concede valor probatorio en término de lo dispuesto por el artículo 490 del código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, al haberse practicado con las formalidades de ley, y por una funcionaria que cuenta con fe pública, misma que hizo constar que lo observó por medio de sus sentidos; por ello es eficaz para acreditar que el actor ha realizado actos de dominio en el inmueble materia de la presente controversia.

Así pues, de las pruebas valoradas con antelación, se colige que el actor \*\*\*\*\*se encuentra en posesión del inmueble objeto de la presente controversia desde el día \*\*\*\*\*, por lo que han transcurrido más de cinco años de la posesión y por lo tanto se cumple con el requisito consistente en la posesión de **forma pacífica, pública, continua, cierta, de buena fe y a título de dueño** por más de cinco años, lo que es indispensable para poder adquirir la propiedad por *usucapión* de un bien inmueble.

De igual forma, el actor ofreció las siguientes **Documentales:**

**Tres Recibos** expedidos por el Sistema de Agua Potable del Higuieron, Morelos, de **nueve y diecinueve de octubre de dos mil veinte y diez de junio de dos mil veintiuno**, a nombre de \*\*\*\*\*.

**Tres Recibos** expedidos por la Comisión Federal de electricidad, correspondientes a los meses de **octubre y**



**diciembre de dos mil veinte y abril de dos mil veintiuno**, a nombre de \*\*\*\*\*.

A dichas documentales valoradas cada una y en su conjunto, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, se les concede valor probatorio de presunciones, puesto que las mismas son idóneas para acreditar que el actor realizó el pago de los servicios de agua y electricidad, respecto del inmueble que pretende usucapir, lo que origina la presunción de que el mismo se encuentra en posesión de dicho inmueble.

Respecto al **Recibo folio 24757**, expedido por la Tesorería Municipal del Ayuntamiento Constitucional de Jojutla, Morelos, al mismo se le niega valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, toda vez que dicha documental fue exhibida en copia simple y resulta ilegible; por lo tanto, no se tiene la certeza de su contenido.

En relación a las **Documentales** consistentes en el **Contrato Privado de Compraventa** celebrado por el Organismo Público Descentralizado del Gobierno Federal en su carácter de vendedor y \*\*\*\*\* , en su carácter de comprador, de **veinticinco de noviembre de mil novecientos ochenta y tres** y el **Aviso de Traslación de Dominio** de la Cuenta Predial \*\*\*\*\* , a los mismos se les niega valor probatorio en términos de los dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, toda vez que además de haberse exhibido en copia simple, dichas documentales no son las





**PODER JUDICIAL**

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

idóneas para acreditar los elementos que se requieren para la procedencia de la acción de **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** o **USUCAPION** que hace valer el actor, ni tampoco se requiere acreditar el antecedente de propiedad respecto al vendedor, en este caso de \*\*\*\*\*.

Por lo tanto y una vez concatenados los medios de prueba descritos con anterioridad, los cuales fueron valorados tanto en lo individual como en su conjunto por este Órgano Jurisdiccional, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado, es que se llega a la convicción de que ha operado la pretensión de prescripción positiva a favor de \*\*\*\*\* respecto del inmueble identificado como: \*\*\*\*\* inscrito en el \*\*\*\*\* , bajo el Folio Electrónico Inmobiliario \*\*\*\*\* a nombre de \*\*\*\*\*.

En consecuencia, se declara que \*\*\*\*\* , se ha convertido en propietario por Prescripción Positiva del predio identificado como: \*\*\*\*\* inscrito en el \*\*\*\*\* , bajo el Folio Electrónico Inmobiliario \*\*\*\*\* , con una superficie de \*\*\*\*\* **metros cuadrados** y las siguientes medidas y colindancias:

"**AL NOROESTE:** \*\*\*\*\*mts con \*\*\*\*\*.

**AL SURESTE:** \*\*\*\*\*mts con \*\*\*\*\*.

**AL SUROESTE:** \*\*\*\*\*mts con \*\*\*\*\*.

**AL NOROESTE:** \*\*\*\*\*mts con

\*\*\*\*\*.



JUDICIAL

**VI.-** En ese tenor, ante la procedencia de la acción, se ordena la **cancelación** en el \*\*\*\*\* , de la inscripción que aparece en esa dependencia a nombre de \*\*\*\*\* respecto del bien inmueble antes detallado e inscribirlo a nombre del actor \*\*\*\*\* , sirviéndole de título de propiedad la presente Sentencia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **1243** del Código Civil en vigor en el Estado de Morelos.

**VII.-** De igual forma, se ordena a la \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , la inscripción en dicha Dependencia, de la presente sentencia, en la Cuenta Catastral \*\*\*\*\* , a fin que el actor \*\*\*\*\* , aparezca como nuevo titular del derecho de propiedad del bien inmueble detallado en el Considerando **V** del presente fallo.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo dispuesto por los artículos **104, 105, 106, 504, 505, 506, 661** y demás aplicables del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse y se;

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, **es competente** para conocer y resolver el presente juicio y **la vía elegida es procedente**, atenta a las consideraciones vertidas en los Considerandos **I y II** de este fallo.



**PODER JUDICIAL**

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

**SEGUNDO.-** El actor \*\*\*\*\* probó la acción de prescripción positiva que hizo valer, y los demandados \*\*\*\*\*, la \*\*\*\*\*, no contestaron la demanda entablada en su contra, siguiéndose el juicio en su rebeldía; por su parte el \*\*\*\*\*, presento su contestación de demanda fuera del plazo concedido para tal efecto, por lo que de igual manera, se siguió el juicio en su rebeldía; mientras que \*\*\*\*\*, se allanó a la demanda.

**TERCERO.-** Se declara que \*\*\*\*\* se ha convertido en propietario por Prescripción Positiva del inmueble identificado como: \*\*\*\*\* inscrito en el \*\*\*\*\*, bajo el Folio Electrónico Inmobiliario \*\*\*\*\* con la superficie, medidas y colindancias, que ya quedaron descritos el Considerando **V** de esta Resolución.

**CUARTO.-** Ante la procedencia de la acción, se ordena la **cancelación** en el \*\*\*\*\*, de la inscripción que aparece en esa dependencia a nombre de \*\*\*\*\*, respecto del bien inmueble detallado en el Considerando **V** de la presente resolución e inscribirlo a nombre del actor \*\*\*\*\*, sirviéndole de título de propiedad la presente Sentencia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **1243** del Código Civil en vigor en el Estado de Morelos.

**QUINTO.-** Se ordena a la \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, la inscripción en dicha Dependencia, de la presente sentencia, en la Cuenta Catastral \*\*\*\*\*, a fin que el actor \*\*\*\*\*, aparezca como nuevo titular del derecho de propiedad del bien inmueble detallado en el Considerando **V** del presente fallo.

**JICIAL****NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así, lo resolvió y firma en definitiva la **M. en D. GEORGINA IVONNE MORALES TORRES**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, ante la Primera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **ERICKA MEJIA DOMINGUEZ**. Con quien actúa y da fe.