



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

**PODER JUDICIAL**

**Zacatepec de Hidalgo, Morelos, dieciocho de marzo del dos mil veintidós.**

**VISTOS** para resolver en definitiva los autos del expediente número **63/2021-1** radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*; y,

**RESULTANDOS:**

**1. Presentación de la demanda.** Mediante escrito presentado el **veintiséis de octubre del dos mil veinte**, ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles en Materia Familiar y de Sucesiones 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** contra \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\* , de quienes demandó las siguientes pretensiones:

**1.- DEL PRIMER DEMANDADO: \*\*\*\*\***

*1.- Se reconozca y declare que el promovente \*\*\*\*\* , se encuentra en posesión en concepto de dueño, de buena fe, de manera pacífica, continua, cierta y pública, respecto de una fracción de predio identificada como Parcela número \*\*\*\*\* , perteneciente al ejido de \*\*\*\*\* , localizado en \*\*\*\*\**

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

*2.- Se determine la procedencia del juicio declaratorio de propiedad declarando legítimo propietario del bien inmueble en cuestión al suscrito \*\*\*\*\* por la forma de adquirir la propiedad por prescripción*

**DEL C. \*\*\*\*\*:**

*1.- Se cancele la inscripción que obra en esa dependencia a su cargo bajo el FOLIO REAL ELECTRONICO \*\*\*\*\* de conformidad con lo dispuesto por el artículo 661 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado.*

*2).- Por ende, la inscripción en el \*\*\*\*\* , para que aparezca como nuevo titular del derecho de propiedad al suscrito \*\*\*\*\*.*

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.** Previa prevención por acuerdo **de once de marzo de dos mil veintiuno**, se admitió a trámite la demanda en la **Vía Ordinaria Civil**, ordenando correr traslado y emplazar a \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , 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 efectos a través del Boletín Judicial que edita este



**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”

Honorable 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 **veinticuatro de marzo del dos mil veintiuno.**

**b) \*\*\*\*\*:** Mediante cedula de notificación de **trece de mayo de dos mil veintiuno,** (previo citatorio).

### **4.- POSTURA DE LOS CODEMANDADOS.-**

La actitud procesal asumida por los codemandados, una vez emplazados a juicio fue la siguiente:

**a) \*\*\*\*\*:** Mediante auto de **cinco de abril de dos mil veintiuno,** dio contestación a la demanda entablada en su contra

**b) \*\*\*\*\*:** Mediante auto de **dieciocho de junio de dos mil veintiuno,** se le tuvo por contestada la demanda entablada en su contra, y por opuestas sus defensas y excepciones y por ofrecidas su pruebas, con las que se ordenó dar vista a la parte actora, por el plazo de tres días, para que manifestara lo que a su derecho conviniera y toda vez que mediante el segundo auto de los citados había quedado fijada la Litis, se señaló la fecha para la audiencia de Conciliación y Depuración.

**5.- Exhibición de convenio. Por auto de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno** se tuvieron por presentados a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en su carácter de actor y demandado respectivamente, exhibiendo convenio para dirimir la presente contienda, por lo que se ordenó ratificar el citado acuerdo de voluntades ante la presencia judicial.

**6.- Ratificación de Convenio.- Con fecha veintisiete de octubre del dos mil veintiuno,** comparecieron \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en su carácter de parte actora y demandado respectivamente, a ratificar el convenio **presentado el veinticinco de octubre del año dos mil veintiuno.**

**7.- Con fecha diez de noviembre del dos mil veintiuno.-** Se les tuvo a las partes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* ratificando en todas y cada una de sus partes el contenido y firma del escrito 4894; y, además se ordenó regularizar el procedimiento, por lo que se determinó seguir con la secuela procesal del juicio en contra del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales, y se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración

**8.- AUDIENCIA DE CONCILIACION Y DEPURACION.-** Con fecha ocho de diciembre del dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de Conciliación y Depuración, a la cual no compareció la parte actora, si comparecio su abogado patrono Licenciado \*\*\*\*\* , se hizo constar la incomparecencia de las partes demandadas a pesar de encontrarse debidamente notificadas,



**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”

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.

**9.- OFRECIMIENTO, ADMISION y REPARACION DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.-** Por auto de **nueve de diciembre del dos mil veintiuno**, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos, además se proveyó sobre los medios probatorios ofrecidos, entre los que se admitieron a la parte actora: la Confesional a cargo de **\*\*\*\*\***, La testimonial a cargo de **\*\*\*\*\*y \*\*\*\*\***, Documentales marcadas con el número 3, la inspección judicial marcada con el número 4, en los puntos ofertados a) al i) así como la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO, LEGAL Y HUMANA.**

**10.- Con fecha diecisiete de enero del dos mil veintidós** se llevó a cabo la inspección judicial ordenada en auto de fecha nueve de diciembre del dos mil veintidós.

**11.- DESAHOGO DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.-** El **veinticinco de febrero de dos mil veintidós**, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de Pruebas y Alegatos, en la cual se desahogaron las pruebas que se encontraban preparadas, y al no existir prueba pendiente para

desahogar, se tuvieron por formulados los alegatos de la parte actora y por perdido el derecho del demandado **\*\*\*\*\***, para formular los que a su parte correspondían, por último se turnaron los presentes autos para resolver en definitiva, lo cual ahora se hace al tenor de los siguientes:

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

**“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...”

Por lo anterior 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.

**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



## 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”

los Juicios declarativos de propiedad, como lo es, la prescripción positiva, se tramitaran 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. Registro: 189294, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Julio de 2001. Materia(s): Civil, Común, Tesis: VI.2o.C. J/206, Página: 1000

**“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...”*

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



**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”

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 \*\*\*\*\*, entre la vendedora \*\*\*\*\*y el comprador \*\*\*\*\*, respecto del bien inmueble, que tiene las siguientes medidas y colindancias:

- **AL NORTE:** \*\*\*\*\*colinda \*\*\*\*\*
- **AL SUR:** \*\*\*\*\*metros colinda \*\*\*\*\*.
- **AL ESTE:** \*\*\*\*\*metros colinda \*\*\*\*\*.
- **AL OESTE:** \*\*\*\*\*metros colinda \*\*\*\*\*

Teniendo una superficie real aproximadamente **de** \*\*\*\*\*

El cual se encuentra inscrito en el \*\*\*\*\*, bajo el número de folio electrónico número \*\*\*\*\*, en el que aparece como propietario \*\*\*\*\*, documentales que, al no encontrarse contradichas 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, para tener por acreditada tanto la legitimación activa y pasiva de las partes, sin que esto implique la procedencia de la acción.

A mayor abundamiento de lo anterior, en lo que respecta a la legitimación pasiva de \*\*\*\*\*, ésta 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 quince de octubre del dos mil diecinueve, expedido por la Registradora del \*\*\*\*\*, en el 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 Epoca, 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,



**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”

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.”

Cabe señalar que la Legitimación pasiva del Codemandado **\*\*\*\*\***, quedó debidamente determinada; puesto que, como ya se indicó, 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, mismo 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 hace valer 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. Aunado a que; contrario a lo que aduce el demandado en el sentido de que el actor no está en los supuestos del reclamo de dichas prestaciones al solicitar la cancelación de un acto que no se encuentra inscrito dicho Instituto, obra el Certificado de Libertad de Gravamen, del que se advierte que



**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 registro del inmueble materia del presente asunto.  
Por lo que dicha excepción es improcedente.

*“2.- La falta de legitimación a la causa así como al proceso toda vez que de 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 actor jurídicos formalizados o decretados por entes externos a este organismo.”*

Excepción que se considera improcedente, ya que contrario a lo que manifiesta el demandado, se tuvo por reconocida su legitimación pasiva, por los razonamientos jurídicos expresados en el Considerando III de esta resolución; los cuales en obvio de repeticiones, se tienen aquí por reproducidos.

*“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.

Finalmente por cuanto a este apartado, cabe indicar que, se omite el estudio y procedencia de las defensas y excepciones opuestas por el diverso demandado **\*\*\*\*\***, dado que, éste conjuntamente con el actor, celebraron un acuerdo de voluntades en torno a tener por ciertas las pretensiones que demanda **\*\*\*\*\***; que si bien, no son vinculantes para tener por acreditada la acción, si confieren un allanamiento por parte del



**PODER JUDICIAL**

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

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

demandado para tener como ya se indicó, por cierto lo reclamado en la demanda inicial; de ahí que, el estudio de sus defensas y excepciones hechas valer al momento de contestar su demanda, resultaría ocioso; sin embargo, se reitera que, dicho pacto de voluntades, no es vinculante para la suscrita juzgadora, para tener por acreditada la procedencia de la acción que ahora se analiza.

**V. ESTUDIO DE LA ACCIÓN.-** Al no existir 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 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 considerara 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



**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”

respecto al concepto originario o derivado de la misma posesión. Posesión equivoca 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.”

**“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:



## 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”

**“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.

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 aquél acto, sólo cumple la función de poner de manifiesto que la posesión no se disfruta en forma derivada, sino en concepto de propietario.

Aunado al requisito anterior, la posesión para poder prescribir debe tener determinadas cualidades, sin las cuales se originan los vicios de la posesión, mismas que son las siguientes: pacífica, continua, pública **y cierta**. Por último, además del requisito esencial y de las cualidades antes precisadas, la posesión para prescribir, debe tener una condición más que influye únicamente respecto al tiempo y consiste en la buena o mala fe.



**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”

En el caso en estudio, el actor \*\*\*\*\* refirió, que adquirió mediante compraventa, **una fracción** de terreno con las siguientes medidas y colindancias:

- **AL NORTE:** \*\*\*\*\*colinda \*\*\*\*\*
- **AL SUR:** \*\*\*\*\*metros colinda \*\*\*\*\*.
- **AL ESTE:** \*\*\*\*\*metros colinda \*\*\*\*\*.
- **AL OESTE:** \*\*\*\*\*metros colinda \*\*\*\*\*

Dando una superficie aproximada de \*\*\*\*\*

Inmueble que se encuentran inscrito en el \*\*\*\*\* , tal y como se advierte del Certificado de Libertad de Gravamen expedido el **quince de octubre de dos mil diecinueve**, por el Registrador de dicho Instituto, en el que se hace constar que el bien inmueble con dirección en Parcela numero \*\*\*\*\*del Ejido de \*\*\*\*\* , con una superficie total de \*\*\*\*\*se encuentra registrado en dicha dependencia pública con el folio real \*\*\*\*\* a nombre de \*\*\*\*\*.

Ahora bien, el actor adquirió la fracción antes citada, mediante el Contrato Privado de Compraventa celebrado **el \*\*\*\*\***, entre la vendedora \*\*\*\*\*y el comprador \*\*\*\*\*.

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 se trata de un **Contrato Privado Compraventa**, el cual no fue impugnado por la parte contraria; y que por lo tanto surte eficacia probatoria; así mismo, exhibió los siguientes documentos: recibo de pago número B 16028 expedido por el Municipio de Jojutla, correspondiente al pago del impuesto predial del año dos mil catorce; recibos de pago folios 12221 y 12222, expedidos por la Tesorería Municipal de Jojutla, Morelos, con fecha el quince de mayo del dos mil diecinueve, del impuesto predial, en relación al inmueble con clave catastral **\*\*\*\*\***, a nombre en cuyo apartado de PROPIETARIO Y/O POSEEDOR, se advierte **\*\*\*\*\***. Además, el actor ofreció como pruebas de su parte, las **Documentales** consistentes en el Certificado de Libertad de Gravamen de fecha **quince de octubre del dos mil diecinueve**, expedido por el **\*\*\*\*\***, y con el que se acredita que el propietario del inmueble motivo de la controversia, es **\*\*\*\*\***; y finalmente allegó al sumario, copia certificada del plano catastral con clave **\*\*\*\*\*** del terreno con superficie de **\*\*\*\*\*** a nombre de **\*\*\*\*\***, expedido por la Dirección de Predial y Catastro Municipal; por lo que a tales documentales se les concede valor



## 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”

probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos **444 y 490** del Código Procesal Civil en vigor; dado que de las mismas se advierte que la posesión que detenta el accionante es en concepto de propietario.

Probanzas que además se concatenan con el convenio de fecha veintiuno de octubre del dos mil veintiuno y ratificado el veintisiete de el mismo mes y año, celebrado por la parte actora \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en donde el demandado reconoce que \*\*\*\*\* adquirió de \*\*\*\*\* la fracción de terreno identificada como Parcela número \*\*\*\*\* , perteneciente al ejido de \*\*\*\*\* , localizado en \*\*\*\*\* mediante contrato celebrado el \*\*\*\*\* , con todos sus derechos y accesorios, poniendo la vendedora al actor desde la celebración del presente contrato en POSESION de la fracción con una superficie de \*\*\*\*\* , CON LAS SIGUIENTES medidas y colindancias:

- **AL NORTE:** \*\*\*\*\* colinda \*\*\*\*\*
- **AL SUR:** \*\*\*\*\* metros colinda \*\*\*\*\*.
- **AL ESTE:** \*\*\*\*\* metros colinda \*\*\*\*\*.
- **AL OESTE:** \*\*\*\*\* metros colinda \*\*\*\*\*

Reconociendo además el **demandado** \*\*\*\*\* que \*\*\*\*\* , ha estado en posesión, con el concepto de dueño, en forma pacífica, continua publica y cierta, única y exclusivamente **de la**

**fracción** señalada y precisada con antelación, por más de 12 años, por lo que está de acuerdo en que el juzgado, en su momento procesal oportuno declare que ha adquirido la propiedad únicamente de dicha fracción, por haberse consumado la prescripción a su favor, así mismo **\*\*\*\*\***, reconoció que el documento privado de fecha cinco de mayo del dos mil ocho, exhibido como base de la acción, es un documento cierto y valido consistente en el contrato privado de compraventa celebrado por **\*\*\*\*\*** en su carácter de vendedora y **\*\*\*\*\*** como comprador de la fracción de terreno que ampara la cantidad de **\*\*\*\*\*** metros cuadrados, mismo del que reconoce a la vendedora como su madre y reconoce la firma que calza el nombre de **\*\*\*\*\***, que obra en el apartado de testigos.

Con el anterior pacto de voluntades, a criterio de esta juzgadora y de acuerdo a lo resuelto por nuestro máximo Tribunal, se tiene que, el demandado ha realizado expresa y voluntariamente un **ALLANAMIENTO** de la demanda, puesto que en el clausulado del mismo, éste ha reconocido ciertas las pretensiones que se le demandan; empero, con el aludido acuerdo de voluntades y dado que, el juicio que nos ocupa versa respecto a una ACCIÓN DECLARATIVA DE DOMINIO, con el mismo no es suficiente para tener por acreditados los atributos de la posesión, puesto que para ello, el actor tiene que acreditar con medios de prueba suficientes los atributos de la posesión que prevé nuestra legislación, 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

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

tesitura por cuanto a este aparato, y valoradas las documentales antes indicadas en su conjunto y en lo individual, además concatenadas con el CONVENIO celebrado por las partes el veintiuno de octubre del dos mil veintiuno, se tiene por acreditado **LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN A TÍTULO DE DUEÑO.**

Lo anterior, encuentra sustento, en la **jurisprudencia de carácter obligatorio**, emitida el seis de noviembre del dos mil veinte, con número de registro digital: \*\*\*\*\*, a Instancia de la Primera Sala, por la Décima Época, en Materias(s): Civil, Tesis: 1a./J. 44/2020, cuya Fuente lo es la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 80, Noviembre de 2020, Tomo I, consultable a página 936, cuyo rubro y texto es de la literalidad siguiente:  
a

**“PRESCRIPCIÓN POSITIVA O USUCAPIÓN. EL ALLANAMIENTO A LA DEMANDA NO ES SUFICIENTE PARA ACREDITAR POR PARTE DEL ACTOR LOS ATRIBUTOS DE LA POSESIÓN, AL REQUERIRSE DE OTRA U OTRAS PROBANZAS PARA SU CONSTATACIÓN (LEGISLACIONES DEL ESTADO DE TLAXCALA Y DE LA CIUDAD DE MÉXICO).**

*Hechos: Los Tribunales Colegiados de Circuito contendientes que conocieron de diversos amparos directos, sostuvieron criterios distintos con relación a si para que proceda la prescripción positiva o la usucapión es suficiente el allanamiento a la demanda para que la parte actora demuestre los atributos de la posesión o si se requiere de otros medios de prueba.*

Criterio jurídico: La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llega a la conclusión de que se requieren de otros diversos medios de prueba para que la parte actora demuestre los atributos de la posesión, al no ser suficiente el allanamiento a la demanda.

Justificación: Se 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, para poder adquirir un bien inmueble a través de este medio, se debe atender a lo previsto en los artículos 1199 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Tlaxcala y 1,156 del Código Civil para el Distrito Federal, ahora Ciudad de México, los cuales prevén que la persona que hubiese poseído un bien inmueble por el tiempo y con las condiciones exigidas por las normas referidas, 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; para tal fin los referidos códigos sustantivos prevén diversos atributos que deben ser satisfechos. Ahora bien, para la constatación por parte del juzgador de que los atributos que prevén las normas de referencia fueron colmados por la parte actora, no basta que el demandado se allane a la demanda, pues con ello, **sólo se acredita, en su caso, la causa generadora de la posesión a título de dueño por parte del actor, al ser un hecho que le consta**, pero no así para acreditar los atributos que prevén los códigos de 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.

Contradicción de tesis 317/2018. Entre las sustentadas por el entonces Tribunal Colegiado del Vigésimo Octavo Circuito,



## 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”

actual Primer Tribunal Colegiado del Vigésimo Octavo Circuito, y el Décimo Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 29 de julio de 2020. Mayoría de cuatro votos de los Ministros Norma Lucía Piña Hernández, Ana Margarita Ríos Farjat, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena y Juan Luis González Alcántara Carrancá, quien reservó su derecho para formular voto concurrente. Disidente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Ponente: Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Secretaria: Ana María García Pineda.

Tesis y/o criterios contendientes:

El emitido por el entonces Tribunal Colegiado del Vigésimo Octavo Circuito, actual Primer Tribunal Colegiado del Vigésimo Octavo Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 731/2015, en el que determinó que el allanamiento a la demanda no es suficiente para que el actor acredite los atributos de la posesión para la prescripción positiva de diverso inmueble, pues el referido allanamiento sólo produce el acreditamiento de la causa generadora de la posesión a título de dueño, ya que para demostrar los atributos de referencia se requiere de otros diversos medios de prueba; y,

El sustentado por el Décimo Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 61/2017, del que derivó la tesis aislada I.12o.C.27 C (10a.), de título y subtítulo: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL ALLANAMIENTO DE LA PARTE DEMANDADA ES SUFICIENTE PARA TENER POR CIERTO QUE LA POSESIÓN HA SIDO DE MANERA PACÍFICA, CONTINUA Y PÚBLICA (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO).", publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 16 de marzo de 2018 a las 10:19 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época,

Libro 52, Tomo IV, marzo de 2018, página 3436, con número de registro digital: 2016469.

Tesis de jurisprudencia 44/2020 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada a distancia de nueve de septiembre de dos mil veinte.

Esta tesis se publicó el viernes 06 de noviembre de 2020 a las 10:17 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera **de aplicación obligatoria a partir del lunes 09 de noviembre de 2020**, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 16/2019”.

De igual manera, lo anterior encuentra sustento en los siguientes criterios jurisprudenciales que establecen:

**“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

**“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



## PODER JUDICIAL

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

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

Código 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 Guitrzn, 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.

Ahora bien, por cuanto a las cualidades de la posesión; es decir, que sea **pacífica, continua, pública, ininterrumpida y cierta**, éstas se encuentran acreditadas con la confesional ficta a cargo del demandado **\*\*\*\*\***, en la que con base al pliego de posiciones previamente calificado de legal, **confesó fictamente:**

“Que conoce a su articulante, que es cierto que dicho inmueble se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado bajo el folio real electrónico inmobiliario número **\*\*\*\*\***, que es cierto que dicho registro del inmueble mencionado aparece a favor de él; que es cierto que su articulante adquirió dicha fracción mediante contrato de compraventa; Que es cierto que su madre **\*\*\*\*\*** tuvo el carácter de vendedora en el contrato privado de fecha 5 de octubre del 2008; que es cierto que **\*\*\*\*\*** enajeno dicho inmueble materia de la presente litis; que es cierto que en el contrato de fecha 5 de octubre del 2008 calza su firma en el apartado de testigos; Que es cierto que reconoce el contrato de fecha 5 de octubre del dos mil ocho; que es cierto que ha dejado de poseer la fracción de terreno materia de la presente litis, localizado en **\*\*\*\*\***; que es cierto que la fracción del inmueble que actualmente posee su articulante tiene las siguientes medidas al **NORTE: \*\*\*\*\*** colinda **\*\*\*\*\*** **AL SUR: \*\*\*\*\*** metros colinda **\*\*\*\*\***. **AL ESTE: \*\*\*\*\*** metros colinda **\*\*\*\*\*** **AL OESTE: \*\*\*\*\*** metros colinda **\*\*\*\*\***; que es cierto que su articulante adquirió mediante contrato privado de compra venta **\*\*\*\*\*** m2 con fecha 5 de octubre del año 2008; que es cierto que su articulante esta en posesión desde el día 5 de octubre del año 2008; que es cierto que la fracción del inmueble que posee el **C \*\*\*\*\***, se identifica con clave catastral



## 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”

\*\*\*\*\*, perteneciente al municipio de \*\*\*\*\*; que es cierto que la fracción, que es cierto que la fracción del inmueble que posee su articulante tiene una superficie total de \*\*\*\*\*; que es cierto que desde compro su articulante tomo posesión inmediata del bien inmueble multicitado; que es cierto que actual propietario del inmueble materia de la presente Litis es el Ciudadano \*\*\*\*\*; que es cierto que el C. \*\*\*\*\* tiene actualmente la posesión del inmueble materia de la litis; que es cierto que la posesión que su articulante ha disfrutado desde el día de su adquisición por contrato de compra venta, respecto de la fracción del inmueble materia de este juicio, ha sido en forma continua; que es cierto que la posesión que su articulante ha disfrutado desde el día de su adquisición por contrato de compra venta, respecto de la fracción del inmueble materia de este juicio, ha sido en forma pública; que es cierto que la posesión que su articulante ha disfrutado desde el día de su adquisición por contrato de compra venta, respecto de la fracción del inmueble materia de este juicio, ha sido en forma pacífica; que es cierto que la posesión que su articulante ha disfrutado desde el día de su adquisición por contrato de compra venta, respecto de la fracción del inmueble materia de este juicio, ha sido en forma cierta; que es cierto que la posesión que su articulante ha disfrutado desde el día de su adquisición por contrato de compra venta, respecto de la fracción del inmueble materia de este juicio, ha sido de buena fe; que es cierto que desde la fecha de su adquisición mediante contrato de compra-venta, su articulante se ha ostentado públicamente como propietario y dueño de la fracción del inmueble que posee materia este juicio; que es cierto que su articulante ha realizado diversos actos de dominio en la fracción del inmueble materia de esta litis, que es cierto que la posesión que su articulante ha disfrutado desde el día de su adquisición por contrato de compra venta. Ha sido en forma ininterrumpida; que es cierto que

su articulante ha contratado el servicio público de agua potable, para aprovechar esta, en el inmueble materia de este juicio; que es cierto que su articulante ha contratado el servicio público de energía eléctrica, para aprovechar esta, en el inmueble materia de este juicio; que es cierto que \*\*\*\*\* , ha realizado construcciones y remodelaciones en la fracción del bien inmueble materia de este juicio, que es cierto que reconoce de manera libre y voluntaria la trasmisión de la propiedad hecha por \*\*\*\*\* , mediante contrato de compra venta, y que su ultimo propietario de dicha fracción del bien inmueble a que se refiere este juicio es el señor \*\*\*\*\* , que es cierto que con motivo de la enajenación su articulante se convirtió en el único propietario de la fracción del bien inmueble materia de este juicio

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 tácitamente los hechos que la actora pretendió demostrar, por lo cual; dicha probanza es apta para tener por acreditado que desde el \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , entonces propietaria del predio materia de la litis, le vendió al actor \*\*\*\*\* , **una fracción del terreno** de la parcela \*\*\*\*\* perteneciente al ejido de \*\*\*\*\* , ubicado en \*\*\*\*\*; **con una superficie de \*\*\*\*\*** , tal como se estableció en el Contrato Privado de Compraventa celebrado por los antes mencionados.

Sin embargo, **esa confesión ficta por sí sola no es eficaz para acreditar que esa posesión se haya desarrollado en forma pacífica, continua y pública,** sino que debe administrarse con otros medios de



## 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”

**prueba**, pues aun cuando quedara acreditado que el actor adquirió sin violencia la posesión, por haber sido directamente otorgada por quien aparece como propietario en la inscripción registral, la continuidad en esa posesión no dependería de la confesión del demandado, pues confluye en un hecho que pudiera incidir en derechos de terceros o con afectación al interés público; por lo tanto, el actor debe probar que ha poseído ininterrumpidamente ese bien por el tiempo exigido, por lo cual, resolver con base en esa confesión ficta, sería tanto como considerar la imposibilidad de terceros para hacer valer acciones en defensa de derechos de propiedad o posesión; además, si la posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos, la confesión ficta del demandado, (al no haber comparecido al desahogo de la prueba confesional a su cargo ) no resulta suficiente, pues atiende al conocimiento de más de una persona sobre el disfrute del bien respectivo ante la colectividad, incluso, el plazo de más de cinco años previsto para prescribir, tampoco podría justificarse con la confesión, debido a las causas que pueden dar lugar a la interrupción de la posesión, las cuales resultan ajenas al demandado.

Siendo la prueba testimonial la idónea para acreditar los extremos de los preceptos legales antes citados, ya que la prescripción, no se demuestra a base de presunciones, dado que solo mediante los sentidos puede prescribirse la forma en que se ha

poseído un bien, por lo que la prueba idónea para demostrarlo anterior es la prueba testimonial, porque son los testigos quienes pueden declarar como han percibido el desarrollo de esa situación concreta a lo largo del tiempo; de ahí que al haber quedado precisado en líneas que anteceden, que de acuerdo con el artículo 1237, en correlación con el 1238 de la Ley sustantiva Civil invocada, la posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, pro virtud de prescripción positiva, debe ser: a) en concepto de dueño o titular de derecho real; b) pacífica; c), continua; d), pública; e), cierta f), buena fe; g), en cinco años, cuando se posea en concepto de dueño o de titular de un derecho, que ya 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 que es necesario que el actor demuestre la detentación física del inmueble, con los demás requisitos establecidos por la ley; es decir, de manera pacífica, continua, pública, cierta, de buena fe y por más de cinco años.

En consecuencia de lo anterior, no se acreditan las cualidades de la posesión ya que valoradas en su conjunto una a una las pruebas ofrecidas, se arriba a la conclusión que la parte actora \*\*\*\*\*, no probó la acción que ejerció en contra de \*\*\*\*\*, y del director del \*\*\*\*\*, pues no obstante que acreditó un título traslativo de dominio que le da derecho a poseer; sin embargo, no demostró si dicha posesión se ha dado con los requisitos exigidos por la Ley para prescribir, por lo



**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 se declara improcedente la acción ejercitada por \*\*\*\*\* y como consecuencia, se absuelve al demandado \*\*\*\*\* y al \*\*\*\*\*; de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas

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.”* **SIXTO 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 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.

De igual manera para robustecer su acción la parte actora ofreció con la inspección judicial realizada por la actuaría adscrita a este juzgado el diecisiete de enero del dos mil veintidós, prueba que versó sobre los siguientes puntos:

a- Dara fe y hará constar la ubicación del predio identificado como parcela \*\*\*\*\*perteneiente al ejido de \*\*\*\*\* , ubicado en \*\*\*\*\*

La suscrita hago constar que el abogado patrono de la parte actora señala a la suscrita el inmueble objeto del presente juicio y permite el acceso, el cual no tiene signos exteriores de identificación como puede ser número; el mismo si encuentra ubicado en \*\*\*\*\*

b- Dara fe y hará constar las características físicas del predio 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 como parcela \*\*\*\*\* perteneciente al ejido de \*\*\*\*\* , ubicado en \*\*\*\*\*

La suscrita hago constar que el inmueble identificado como Parcela número \*\*\*\*\* , se encuentra ubicado en \*\*\*\*\* y cuenta con cuatro fracciones y que la fracción objeto de la presente litis se encuentra ubicada dentro de la misma, siendo este un inmueble en el cual se observa una construcción con un techo de lámina, y que se encuentra delimitado con bardas en sus colindancias.

c- Dara fe y hará constar el acceso con que cuenta el bien inmueble en comento.

Por cuanto a este punto el acceso al inmueble se ubica a través de una tranca de palos de árbol y por el patio del mismo

d-Dara fe de la existencia de signos inequívocos que indiquen que el terreno o bien inmueble esta fraccionado.

Doy fe de que el inmueble que se inspecciona se encuentra fraccionado y que el inmueble que se inspección pertenece al mismo, esto advirtiendo que de acuerdo a lo manifestado por el abogado patrono de la parte actora quien me indica las fracciones que integran la parcela \*\*\*\*\* , es un salón de eventos denominado “\*\*\*\*\*” el cual en su exterior cuenta con locales, así como un inmueble que es ocupado para negocio de venta de autos, posterior el inmueble objeto de la inspección y una construcción de dos niveles e cual se encuentra ubicado un negocio naturista.

e-Hará constar la existencia física de la fracción de predio motivo de la litis, dentro de como parcela \*\*\*\*\* perteneciente al ejido de \*\*\*\*\* , ubicado en \*\*\*\*\*.

Hago constar que me encuentro constituida en una fracción de la parcela, misma que es señalada como aquella que pertenece al objeto del presente juicio la cual se localiza frente a \*\*\*\*\* , colindando con \*\*\*\*\*.

f- Dara fe y hará constar la ubicación de la fracción de a usucapir.

La fracciona que se desea usucapir se ubica en \*\*\*\*\* , y que el mismo se encuent5a dentro de la parcela identificada como \*\*\*\*\* , y que perteneciente al ejido de \*\*\*\*\* , misma que en la parte de enfrente tiene localizado un OXXO y como colindantes\*\*\*\*\*

g- Hará constar con base en su leal saber y entender la superficie aproximada del predio sujeto a litis.

Por cuanto a este punto la suscrita hago constar que advierto que la misma tiene una superficie aproximada de cinco mil trescientos catorce metros cuadrados

h- Dara fe de las características del predio en cuestión.

El predio en su interior tiene palmeras, una construcción con muros y techo de lámina, una pequeña construcción en la cual se encuentra un baño el cual está delimitado en sus constados con bardas y en la parte de atrás con árboles y palmeras y en la parte de enfrente con postes y alambre de púas.

i- Dara fe y hará constar los signos limitrofes con que cuenta la fracción del predio materia de la litis.

Tocante a este punto la fracción se encuentra en sus colindancias delimitada con bardas de concreto y tabique, en su parte de atrás con palmeras y árboles, mismas que se sitúan en un montículo de tierra y en la parte de enfrente con postes de concreto y alambre de púas."



## 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”

Inspección judicial a la cual únicamente se le concede valor probatorio, en razón de que cumple con todos y cada uno de los puntos solicitados 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; sin embargo, no es dable conferirle eficacia probatoria para tener por acreditada la identidad del inmueble materia de la litis, lo anterior es así, dado que, la prueba de inspección judicial, es el medio probatorio en virtud del cual el juzgador, por sí mismo, procede al examen sensorial de alguna persona, algún bien mueble, algún documento, para dejar constancia de las características advertidas con el auxilio de testigos o expertos, se encamina directamente al examen de cosas o personas para apreciar circunstancias o hechos captables directa y objetivamente; de ahí que, el fedatario encargado de realizar dicha diligencia, no sea experto en este caso concreto, en agrimensura o topografía para acertadamente concluir en las medidas y colindancias del inmueble que se atiende; si no únicamente a describir, lo percibido con sus sentidos en el acto en el cual se realiza la diligencia, por lo que dicho fedatario se encuentra imposibilitado de constar la ubicación del mismo, a indicar si el inmueble se encuentra fraccionado, la ubicación con medidas, colindancias y superficie, signos, dado que dichas hipótesis, únicamente serían materia de un experto en materia de agrimensura o topografía, quienes de acuerdo a su

experticia, son los que pondrían del conocimiento de la autoridad jurisdiccional, la identidad del inmueble en litigio; por tanto, la prueba idónea para la acreditación de la identidad del inmueble, lo sería la pericial en materia de agrimensura o topografía, pues con los datos que verifique el perito se podría determinar si el bien que se reclama es o no el mismo que detenta el demandado; máxime que en el caso puesto a consideración de esta juzgadora, el actor reclama la detentación de una FRACCIÓN del predio identificado como Parcela número \*\*\*\*\*, perteneciente al ejido de \*\*\*\*\*, Localizado en \*\*\*\*\*; predio que de acuerdo al certificado de libertad o de gravamen expedido el quince de octubre del dos mil diecinueve, tiene una superficie total de \*\*\*\*\*; de lo anterior se colige que, si bien acreditar la identidad del inmueble no forma parte de los requisitos expresamente requeridos en la ley, lo cierto es que ese dato, cuando se reclama una porción de un bien mayor, proporciona certidumbre respecto de que el bien que se pretende usucapir, efectivamente es propiedad de la parte demandada, atento a que la autoridad judicial debe contar con elementos de convicción idóneos, no solamente para fijar la calidad de la posesión (en concepto de propietario, pacífica, continua y pública), sino que también, aunque la ley no lo exija, se requiere cumplir con otros requisitos necesarios para la procedencia de dicha acción como lo estableció la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis de jurisprudencia 1a./J. 82/2014 (10a.), en cuanto a la causa generadora de la posesión y la fecha cierta de ésta.



**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”

Es por ello que se considera que, **quien pretende prescribir un bien, a efecto de no provocar una falsa creencia respecto del inmueble que deba de transferírsele el dominio, para probar su acción deba igualmente acreditar su identidad.**

En las relatadas consideraciones, a criterio de la suscrita resolutora se puede concluir que la parte actora fue omisa en acreditar fehacientemente la IDENTIDAD del inmueble materia del presente juicio, puesto que del presente sumario, no obran pruebas que, acrediten dicha circunstancia, máxime que, como ya se indicó con antelación, en el capítulo de pretensiones del escrito de demanda, el actor fue omiso en indicar las medidas y colindancias del bien inmueble que pretende usucapir; así como de ofertar medio de prueba idóneo para en su caso, acreditar su identidad; aunado que, únicamente reclama una FRACCIÓN de la totalidad del inmueble en disputa, en la pretensión marcada con el número “1” reclamada a la autoridad registradora, demanda la cancelación del folio real electrónico \*\*\*\*\* , de claramente como ya se indicó en párrafo que antecede, tiene una superficie total de \*\*\*\*\*; de ahí que, al no haber acreditado \*\*\*\*\* , la identidad de la fracción del predio a usucapir, resulta **INFUNDADA** su acción.

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis aislada emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, con número de Registro digital: 2024043, de la

Undécima Época, en Materias(s): Civil, Tesis: XV.3o.1 C, cuya Fuente lo es la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 9, Enero de 2022, Tomo IV, página 3037, cuya literalidad es la siguiente:

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

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

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

*Justificación: Lo anterior, porque de la interpretación armónica de los artículos 817,*



## 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”

1138, 1139 y 1143 del Código Civil para el Estado de Baja California, se colige que si bien acreditar la identidad del inmueble no forma parte de los requisitos expresamente requeridos en los preceptos invocados, lo cierto es que ese dato, cuando se reclama una porción de un bien mayor, proporciona certidumbre respecto de que el bien que se pretende usucapir, efectivamente es propiedad de la parte demandada, atento a que la autoridad judicial debe contar con elementos de convicción idóneos, no solamente para fijar la calidad de la posesión (en concepto de propietario, pacífica, continua y pública), sino que también, aunque la ley no lo exija, se requiere cumplir con otros requisitos necesarios para la procedencia de dicha acción como lo estableció la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis de jurisprudencia 1a./J. 82/2014 (10a.), en cuanto a la causa generadora de la posesión y la fecha cierta de ésta. Es por ello que se considera **que quien pretende prescribir un bien, a efecto de no provocar una falsa creencia respecto del inmueble que deba de transferírsele el dominio, para probar su acción deba igualmente acreditar su identidad.**

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO QUINTO CIRCUITO.

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

Nota: La tesis de jurisprudencia 1a./J. 82/2014 (10a.), de título y subtítulo: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA

CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FENACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008)." citada, aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 5 de diciembre de 2014 a las 10:05 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 13, Tomo I, diciembre de 2014, página 200, con número de registro digital: 2008083.

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

Así mismo, resulta de apoyo a lo aquí concluido, el criterio jurisprudencial de la Novena época, con Registro digital: 190377, a Instancia de los Tribunales Colegiados de Circuito, en Materias(s): Civil, Tesis: VI.1o.C. J/13, cuya Fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIII, Enero de 2001, página 1606, que es del tenor siguiente:

**"PERICIAL EN AGRIMENSURA. ES LA PRUEBA IDÓNEA PARA ACREDITAR LA IDENTIDAD DE INMUEBLES.**

*Aun cuando la pericial en agrimensura no es la única prueba con la que se pueda acreditar la identidad de bienes inmuebles, sin embargo sí es la idónea para ello, pues con los datos que verifique el perito se podrá determinar si el bien que se reclama es o no el mismo que detenta el demandado.*

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 289/89. Salomón Guzmán García. 11 de septiembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto



**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”

*Santos Partido. Secretario: Manuel Acosta Tzintzun.*

*Amparo en revisión 338/94. Paula Teresa Sosa Sánchez. 28 de octubre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Dueñas Sarabia. Secretario: Ezequiel Tlecuitl Rojas.*

*Amparo en revisión 434/94. Gregorio Miguel Cuéllar Flores. 27 de enero de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Rosa María Temblador Vidrio. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.*

*Amparo en revisión 179/96. Irene Montes de Oca Cervantes. 7 de mayo de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: Manuel Acosta Tzintzun.*

*Amparo en revisión 457/2000. Unión de Crédito General, S.A. de C.V., Organización Auxiliar de Crédito, por conducto de su representante legal. 28 de noviembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Rosa María Temblador Vidrio. Secretaria: Verónica Marroquín Arredondo.*

*Véase: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XIV, diciembre de 1994, tesis II.1o.C.T.204 C, de rubro: "IDENTIDAD DE INMUEBLES. LA PERICIAL ES LA PRUEBA IDÓNEA PARA LA."*

Y, finalmente encuentra sustento la presente determinación, con la jurisprudencia, de la Novena Época, con Registro digital: 203341, a Instancia de los Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis: VI.3o. J/2, cuya Fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo III, febrero de 1996, página 327, cuyo rubro y texto son los siguientes:

**"POSESION, IDENTIFICACION DEL BIEN RESPECTO DEL CUAL SE RECLAMA LA PRIVACION.**

*Si el quejoso como tercero extraño en el juicio natural, no demuestra la identidad del inmueble materia del juicio de usucapión de donde deriva el acto reclamado, con la del inmueble cuya posesión ostenta, es evidente que no puede afirmarse que dicho acto le cause perjuicio y, por ende, cabe concluir que el mismo no afecta su interés jurídico, razón por la que resulta literalmente aplicable la fracción V del artículo 73 de la Ley de Amparo **lo cual conduce al sobreseimiento del juicio de garantías.***

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

*Amparo en revisión 355/90. Martín Tlahuettl Pérez. 25 de octubre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Manuel Brito Velázquez. Secretaria: Luz del Carmen Herrera Calderón.*

*Amparo en revisión 441/90. Juana Campuzano López. 7 de febrero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Manuel Brito Velázquez. Secretario: José Manuel Torres Pérez.*

*Amparo en revisión 409/92. Andrés Ramos Rosas. 27 de agosto de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Yolanda Ulloa de Rebollo. Secretaria: Luz del Carmen Herrera Calderón.*

*Amparo en revisión 281/94. Carmen Pérez Flores. 7 de julio de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: Luz del Carmen Herrera Calderón.*

*Amparo en revisión 631/95. Manuel Gómez Bouchan. 30 noviembre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: Luz del Carmen Herrera Calderón.*



## 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”

En ese tenor, al no haberse acreditado la identidad del inmueble que pretende usucapir, se declara **INFUNDADA** la acción ejercitada por \*\*\*\*\* , contra \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*; por lo que se les absuelve de todas y cada una de las prestaciones que les fueron reclamadas, resultando ocioso la valoración de las testimoniales ofertadas por el actor, puesto que su análisis, en nada cambiaría el sentido de lo aquí resuelto.

**VI.** No se hace especial condena de gastos y costas en el presente juicio, por no haber procedido ninguna de las partes con temeridad o mala fe, de acuerdo a lo establecido por el artículo 164 de la Ley Adjetiva Civil.

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 se:

### RESUELVE:

**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 la parte actora es la correcta, de conformidad con lo establecido en los Considerandos I y II de la presente resolución.

**SEGUNDO.** El actor \*\*\*\*\* no acreditó la acción que dedujo contra \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*, por lo que se les absuelve de todas y cada una de las prestaciones que les fueron reclamadas, lo anterior atendiendo a las consideraciones expuestas en el cuerpo de la presente sentencia.

**TERCERO.** No se hace especial condena de gastos y costas en el presente juicio, por no haber procedido ninguna de las partes con temeridad o mala fe, de acuerdo a lo establecido por el artículo 164 de la Ley Adjetiva Civil.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así, en definitiva lo resolvió y firma la Maestra en Derecho **GEORGINA IVONNE MORALES TORRES**, Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, ante la Primera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **ERICKA MEJIA DOMINGUEZ**, con quien actúa y da fe<sup>1</sup>.