

Expediente: 1408/2020  
antes 912/2018  
Ordinario Civil  
Tercera Secretaría  
Sentencia Definitiva

**Xochitepec, Morelos; a dieciocho de octubre de dos mil veintidós.**

**VISTOS** para resolver los autos que del expediente **1408/2020-3** antes **912/2018-3**, relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido por **\*\*\*\*\***, ahora representado por sus albaceas mancomunadas **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, contra **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\*** e **\*\*\*\*\***; radicado en la Tercera Secretaría de este Juzgado, y:

### **RESULTANDO**

**1.-** Mediante escrito presentado en la Oficialía de partes del entonces Juzgado Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, el seis de septiembre de dos mil dieciocho, compareció **\*\*\*\*\***, **ahora representado por sus albaceas mancomunadas \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, demandando en la Vía ordinaria Civil de **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\*** e **\*\*\*\*\***, textualmente las siguientes prestaciones:

“... a).- Que ha operado en mi favor la **PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, en contra del señor **\*\*\*\*\*** (sic), respecto del inmueble de terreno y construcción que se ubica en el **\*\*\*\*\***, actualmente **\*\*\*\*\***, con las medidas y colindancias que se detallarán más adelante, y por ende se declare que el suscrito se ha convertido en legítimo propietario del lote de terreno y construcción que en él se encuentra adheridas, en todo de hecho y por derecho me corresponde, en términos del artículo 1237 fracción I y 1238 fracción II, del Código Civil y en razón de haber reunido los requisitos que establece los citados artículos.

b).- Del C, Director del **\*\*\*\*\***, solicito la **CANCELACIÓN Y TILDACIÓN**, de la inscripción registral donde consta el propietario del inmueble **INSCRITO** en folio electrónico Inmobiliario número **\*\*\*\*\***, que lo es el señor **\*\*\*\*\*** (sic), y que reconozca al suscrito como propietario del lote de terreno que tenemos en posesión por haber operado en mi favor la **PRESCRIPCIÓN POSITIVA**.

c).- El pago de los gastos y costas que se generen por la tramitación del presente juicio...”

Expediente: 1408/2020  
antes 912/2018  
Ordinario Civil  
Tercera Secretaría  
Sentencia Definitiva

2.- Por auto de fecha once de octubre de dos mil dieciocho, previa subsanación a las prevenciones hechas en autos de diez y veinticinco ambos del mes de septiembre de dos mil dieciocho, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a los demandados, para que dentro del término de diez días contestaran la demanda entablada en su contra, señalaran domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de esta Ciudad, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo así, las posteriores notificaciones aun las de carácter personal, les surtirían por medio del boletín judicial; asimismo, y tomando en consideración que la parte actora manifestó desconocer cuál es el domicilio donde se pueda localizar el demandado **\*\*\*\*\***, se ordenó girar sendos oficios a las dependencias citadas en el auto referido, a efecto de solicitar informen a este órgano jurisdiccional, si en sus archivos con que cuentan se encuentra registrado el domicilio de la persona antes mencionada y en caso de ser así, se sirvan proporcionarlo.

Por otro lado, atendiendo a que el domicilio del demandado **\*\*\*\*\***, se encuentra fuera de la jurisdicción de este Juzgado, se ordenó girar atento exhorto al Juez Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, para que en auxilio de las labores de este Juzgado una vez recibido y en caso de encontrarlo ajustado conforme a derecho, se sirviera emplazar al mencionado demandado.

3.- Mediante cedula de emplazamiento de veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve, se emplazó y corrió traslado al demandado **\*\*\*\*\***.

4.- Por auto de veintisiete de noviembre de dos mil diecinueve, atendiendo a la certificación secretarial hecha, se le tuvo por fenecido el término de diez días concedido al demandado **\*\*\*\*\***, para que diera contestación a la demanda entablada en su contra, haciéndole efectivo el apercibimiento decretado en auto de once de octubre de dos mil dieciocho.

Expediente: 1408/2020  
antes 912/2018  
Ordinario Civil  
Tercera Secretaría  
Sentencia Definitiva

5.- Mediante auto de fecha cinco de marzo de dos mil veinte, se tuvo por recibido el exhorto número 41/2020, debidamente diligenciado, en donde el día veintiuno de febrero de dos mil veinte, se emplazó y corrió traslado a la demandada \*\*\*\*\*.

6.- En auto de diez de marzo de dos mil veinte, se tuvo por presentado al Licenciado \*\*\*\*\*, en su carácter de Apoderado Legal del \*\*\*\*\*, dando contestación a la demanda instaurada en su contra, por opuestas sus defensas y excepciones; en consecuencia se ordenó dar vista a la parte actora por el plazo de tres días, para que manifestara lo que a su derecho conviniera.

7.- Mediante auto de diez de agosto de dos mil veinte, en atención al Acuerdo General emitido en Sesión Extraordinaria celebrada el 03 tres de marzo de 2020 dos mil veinte, por la Junta de Administración, Vigilancia y Disciplina del Poder Judicial del Estado de Morelos **“POR EL QUE SE CREA EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DEL OCTAVO DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO DE MORELOS”**, publicado en el Boletín Judicial 003736 el día siete de agosto de dos mil veinte; se radicó el expediente 912/2018 en el Juzgado de nueva creación, Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial, quedando registrado con el número 1408/2020-3.

8.- Por auto de fecha veintiséis de octubre de dos mil veinte, se tuvo por presentado al Licenciado \*\*\*\*\*, haciendo del conocimiento a esta autoridad sobre el fallecimiento de la parte actora \*\*\*\*\*, acreditándolo con la copia certificada del acta de defunción número 6987, con fecha de registro cuatro de mayo de dos mil veinte; en tales consideraciones, se ordenó la interrupción del procedimiento hasta por noventa días hábiles, a efecto de que se apersonen los herederos o representantes de la sucesión a bienes de la parte actora.

Expediente: 1408/2020  
antes 912/2018  
Ordinario Civil  
Tercera Secretaría  
Sentencia Definitiva

**9.-** Por auto de fecha ocho de abril de dos mil veintiuno, previa certificación secretarial, se tuvo por presentadas a las Ciudadanas \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*, en su carácter de albaceas mancomunadas de la sucesión testamentaria a bienes de \*\*\*\*\*, personalidad que acreditaron con la copia certificada de la escritura pública \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Público \*\*\*\*\*, por lo que se les tuvo en tiempo apersonándose como albaceas mancomunadas de la sucesión testamentaria del citado actor. Por último, se ordenó levantar la suspensión ordenada en autos, ordenándose continuar con la secuela procesal que corresponda.

**10.-** En auto de veintitrés de junio de dos mil veintiuno, se tuvo por presentadas a las Ciudadanas \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*, en su carácter de albaceas mancomunadas de la sucesión testamentaria a bienes de \*\*\*\*\*, teniéndoseles por hechas sus manifestaciones y atento a las mismas, y toda vez que se habían agotado los medios de localización y búsqueda del demandado \*\*\*\*\*, en consecuencia, se ordenó emplazar y notificar al demandado en cita por medio de edictos, mismos que deberían de publicarse por tres veces de tres en tres días en el Boletín Judicial y en el periódico de mayor circulación del Estado de Morelos, para que dentro del plazo de treinta días de contestación a la demanda entablada en su contra, quedando a su disposición en secretaría las copias de traslado respectivas, debiendo señalar domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de la jurisdicción de éste Juzgado, con el apercibimiento de que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal se le harían por medio de Boletín Judicial que edita el Poder Judicial del Estado.

**11.-** Mediante auto de once de noviembre de dos mil veintiuno, se tuvo por presentadas a las Ciudadanas \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*, en su carácter de albaceas mancomunadas de la sucesión testamentaria a bienes de \*\*\*\*\*, exhibiendo en original las publicaciones de los edictos en el periódico “El Regional del Sur” y del boletín judicial número 7844, 7848 y 7852, de fechas veinticinco y

veintinueve de octubre ambos de dos mil veintiuno y ocho de noviembre del dos mil veintiuno.

**12.-** A través de auto de fecha once de febrero de dos mil veintidós, previa certificación secretarial, se declaró la rebeldía y por perdido su derecho al demandado \*\*\*\*\*, dado a que no dio contestación a la demanda entablada en su contra, haciéndole efectivo el apercibimiento decretado mediante auto de fecha veinticinco de septiembre de dos mil dieciocho; por último, se señaló día y hora a efecto de llevar a cabo la audiencia de conciliación y depuración.

**13.-** El treinta y uno de marzo de dos mil veintidós, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, a la que se hizo constar la incomparecencia de las Ciudadanas \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*, en su carácter de albaceas mancomunadas de la sucesión testamentaria a bienes de \*\*\*\*\*, ni la parte demandada \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, ni persona alguna que legalmente las represente, no obstante de estar debidamente notificados como se desprende de autos, por lo que no fue posible realizar propuestas de arreglo para solucionar el litigio; en consecuencia, se procedió a examinar la regularidad de la demanda y al tenerse por acreditada la legitimación de las partes, se procedió a la depuración del procedimiento, en el que al no haber defensas ni excepciones de previo y especial pronunciamiento, se declaró cerrada la citada etapa, ordenándose abrir el juicio a prueba por el término de ocho días común para ambas partes.

**14.-** Por auto de veinte de abril de dos mil veintidós, se admitieron las pruebas del actor, con citación de la parte contraria, señalándose fecha para el desahogo de la audiencia de PRUEBAS Y ALEGATOS, admitiéndose la confesional, testimonial, documental, presuncional en su doble aspecto e instrumental de actuaciones.

**15.-** Por auto de fecha veintiséis de mayo de dos mil veintidós, se tuvo por presentadas a las Ciudadanas \*\*\*\*\* Y

Expediente: 1408/2020  
antes 912/2018  
Ordinario Civil  
Tercera Secretaría  
Sentencia Definitiva

\*\*\*\*\*, en su carácter de albaceas mancomunadas de la sucesión testamentaria a bienes de \*\*\*\*\*, a quienes, tomando en consideración sus manifestaciones, se les tuvo por admitida la prueba confesional a cargo del demandado \*\*\*\*\*, a quien se le ordenó citar conforme a la ley y con los apercibimientos correspondientes, señalándose día y hora a efecto de llevar a cabo la audiencia de pruebas y alegatos.

**16.-** Por auto de veintiséis de mayo de dos mil veintidós, se tuvo por recibidas a las Ciudadanas \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*, en su carácter de albaceas mancomunadas de la sucesión testamentaria a bienes de \*\*\*\*\*, y atendiendo a sus manifestaciones, y atendiendo a la certificación secretarial realizada con fecha veinte de abril de dos mil veintidós, se le tuvo a la parte demandada \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, por perdido el derecho que pudieron haber tenido para ofrecer pruebas de su parte.

**17.-** En diligencia de fecha trece de junio de dos mil veintidós, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se desahogó la confesional a cargo del demandado \*\*\*\*\*, a quien se le declaró confeso en virtud de su incomparecencia; asimismo, se procedió con el desahogo de la testimonial a cargo de los testigos \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, y tomando en consideración que no existían pruebas pendientes por desahogar, se procedió a pasar a la etapa de alegatos, teniéndosele a la abogada patrono de la parte actora desahogando los alegatos que a su parte correspondían y dada la incomparecencia de los demandados, se les tuvo por perdido el derecho para formular los mismos; asimismo visto el estado procesal de los autos se ordenó turnar para resolver, lo que conforme a derecho procediera en el presente juicio.

**18.-** Por auto de uno de julio de dos mil veintidós, se ordenó dejar sin efecto legal alguno la citación para sentencia definitiva, ordenada dentro de la audiencia de trece de junio de dos mil veintidós, ordenando requerir a la parte actora, para que dentro del plazo de diez días, exhiba certificado de libertad o de gravamen

Expediente: 1408/2020  
antes 912/2018  
Ordinario Civil  
Tercera Secretaría  
Sentencia Definitiva

actualizado, expedido por el \*\*\*\*\* , del inmueble materia del presente juicio.

**19.-** En auto de diecisiete de agosto del año en curso, se tuvo por presentados a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en su carácter de albacea mancomunadas de la parte actora, dando cumplimiento en tiempo y forma al requerimiento ordenado por auto de uno de julio del año que transcurre, exhibiendo el Certificado de Libertad o de Gravamen de fecha dos de agosto del año en curso; en consecuencia, se ordenó turnar los presentes autos a resolver en definitiva, lo cual se hace al tenor del siguiente:

#### **CONSIDERANDO**

I.- 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, 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 ser las pretensiones civiles.

De igual manera, 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:

*“... 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*

Expediente: 1408/2020  
antes 912/2018  
Ordinario Civil  
Tercera Secretaría  
Sentencia Definitiva

*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 se encuentra ubicado en: Temixco, Morelos, lugar donde ejerce ámbito competencial este Tribunal, por ende, resulta innegable la competencia que le asiste a este Juzgado para conocer y resolver el asunto que nos atiende.

II.- Se procede al análisis de la vía en la cual la 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.

Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia de la Novena Época Registro: 178665 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXI, Abril de 2005 Materia(s): Común Tesis: 1a./J. 25/2005 Página: 576, que a la letra dice:

**“...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*



Expediente: 1408/2020  
antes 912/2018  
Ordinario Civil  
Tercera Secretaría  
Sentencia Definitiva

*estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente...”.*

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad determina que **la vía elegida es la correcta**, en términos de los preceptos **349 y 661** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado.

En tales condiciones, la vía analizada es la idónea para este procedimiento, ya que, el artículo **661** de la Ley Adjetiva Civil, establece ésta 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 el actor, pues el estudio de la vía, no significa la procedencia de la acción misma.

Expediente: 1408/2020  
antes 912/2018  
Ordinario Civil  
Tercera Secretaría  
Sentencia Definitiva

III.- Se debe establecer la legitimación de las partes en proceso, al ser un presupuesto procesal necesario, estudio que se encuentra contemplado en los artículos **179, 180 y 191** del Código Procesal Civil, 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 Décima Época Registro: 2019949 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación Publicación: viernes 31 de mayo de 2019 10:36 h Materia(s): (Civil) Tesis: VI.2o.C. J/206, que a la letra dice:

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

En este orden de ideas, \*\*\*\*\*, ahora representado por sus albaceas mancomunadas \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, tiene el interés y la capacidad jurídica para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, toda vez que el primero de los mencionados fundo su pretensión en la existencia de un contrato privado de compraventa celebrado el **cuatro de noviembre de dos mil cinco**, con \*\*\*\*\*, respecto del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\*, mismo que se encuentra inscrito bajo el folio electrónico inmobiliario número \*\*\*\*\*, en el \*\*\*\*\*, como consta en el Certificado de Libertad o de gravamen de fecha dos de agosto de dos mil veintidós, expedido por el citado \*\*\*\*\*, a nombre de \*\*\*\*\*.

Por otra parte, las Ciudadanas \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, acreditaron su carácter de albaceas mancomunadas de la sucesión a bienes del finado actor \*\*\*\*\*, con la copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\* de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil veinte, pasada ante la fe del Notario Público

número \*\*\*\*\*, Licenciado \*\*\*\*\*, en donde consta el nombramiento de albacea y la aceptación del cargo conferido.

Documentales de las cuales se infiere la legitimación activa y facultad de la parte actora para hacer valer la acción que pretende, toda vez, de conformidad a lo establecido por el artículo **1226** del Código Civil en vigor, el cual establece que tiene capacidad para Usucapir, quien tenga un título suficiente para darle el derecho a poseer el inmueble materia de la prescripción, por lo cual, de la primera de las documentales se desprende que mediante contrato celebrado entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; el actor adquirió la propiedad del inmueble materia de juicio, acto jurídico que le da facultad suficiente para hacer valer las acciones que se deduzca para ejercitar su derecho de propiedad, por lo que, a la referida documental en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor, se le otorga pleno valor probatorio, en virtud de no haber sido desvirtuada en su contenido y forma, quedando con ella acreditada la legitimación activa de la parte actora, deduciéndose además la legitimación procesal pasiva de la demandada \*\*\*\*\*; asimismo, 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, de la segunda documental descrita se infiere que \*\*\*\*\*; aparece en los protocolos del \*\*\*\*\*; como propietario del inmueble materia de juicio, acreditándose con ello, su legitimación pasiva.

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

**IV.** Enseguida por cuestión de método se procede al estudio de las excepciones opuestas por el Apoderado Legal del codemandado \*\*\*\*\*; consistentes en:

**“1.- LA FALTA DE ACCIÓN Y 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 pretensiones.

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

**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 \*\*\*\*\*.

**4.- LA DE OSCURIDAD E IRREGULARIDAD EN LA DEMANDA.** En razón de que la parte actora no es clara en la narración de los hechos de la demanda.

En ese sentido, respecto a la de falta de acción y derecho, la falta de legitimación a la causa, así como al proceso, y la de contestación, marcadas con los números 1,2 y 3, debe decirse que las mismas más que una excepción, son una defensa cuyo efecto es arrojar la carga de la prueba al actor; por lo tanto las mismas serán examinadas al momento de entrar al estudio de la acción ejercitada por la parte actora.

Por cuanto a la numero 4, consistente en oscuridad en la demanda; se declara improcedente, toda vez que de la lectura de la demanda, se aprecia que ésta se encuentra formulada

Expediente: 1408/2020  
 antes 912/2018  
 Ordinario Civil  
 Tercera Secretaría  
 Sentencia Definitiva

conforme a derecho, pues se hizo la separación debida de sus pretensiones, hechos y derecho, así como de puntos petitorios en los que la fundó; advirtiéndose del ocuro de contestación, que el demandado dio contestación a todos y cada uno de los hechos, lo que denota que no se le dejó en estado de indefensión; siendo esencialmente admitida por reunir los requisitos que conforme al artículo 357 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, debe contener la demanda; consecuentemente, se admitió a trámite, se le corrió traslado con la misma, y como se apuntó, el demandado la contestó en todas y cada una de sus partes; teniendo en la etapa probatoria la oportunidad de aportar pruebas para desvirtuar el dicho de la parte actora.

V.- No existiendo cuestión incidental que resolver, se procede a resolver la acción principal, de la que se desprende que la actora reclamó como pretensiones de \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, lo ya precisado en el Resultando 1 del presente fallo, fundándose para ello en los siguientes hechos:

“1. Con fecha cuatro de noviembre del año dos mil cinco, el suscrito, celebre contrato de compraventa con el señor \*\*\*\*\*, respecto del inmueble sito en el \*\*\*\*\*, el cual exhibo en original que se acompaña como base de la pretensión, y que tiene una **superficie de 1200 metros cuadrados** y cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

\*\*\*\*\*,  
**al norte:** en 40.00 metros con Lote  
 \*\*\*\*\*,  
**al sur:** en 40.00 metros con Lote  
 \*\*\*\*\*,  
**al oriente:** en 30 metros con avenida  
 \*\*\*\*\*, y,  
**al poniente:** en 30 metros con lote  
 \*\*\*\*\*.

2.- Como lo acredito con el FOLIO ELECTRÓNICO INMOBILIARIO, de fecha \*\*\*\*\*, el inmueble objeto de este juicio se encuentra inscrito en el \*\*\*\*\*, a favor del señor \*\*\*\*\* (sic), en donde consta como titular del inmueble, INSCRITO EN EL FOLIO ELECTRÓNICO INMOBILIARIO número \*\*\*\*\*, anexando a la presente demanda la Constancia de inscripción antes citado, por lo que la

Expediente: 1408/2020  
antes 912/2018  
Ordinario Civil  
Tercera Secretaría  
Sentencia Definitiva

presente acción la realizo en base a lo que dispone el artículo 661 del Código Procesal Civil del Estado.

3.- En adición a lo anterior LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, del suscrito de manera particular lo constituye el contrato privado de COMPRAVENTA, descrito en el hecho primero de esta demanda de fecha cuatro de noviembre del año dos mil cinco, y a partir de entonces por más de cinco años lo he estado poseyendo a TITULO DE PROPIETARIO Y DUEÑO, de dicho inmueble, realizando actos de DOMINIO, desde la fecha señalada, como lo es la construcción de la vivienda que realice con dinero de mi peculio, desde los cimientos hasta su total terminación, como lo acredito con la documentación y fotografías que se anexa a la presente demanda, realizando las mejoras necesarias cuando se requieren, tal y como lo acredito con las facturas, notas de remisión, planos de la casa construida, la cual habito desde su construcción hasta la actualidad.

4.- La posesión que tenemos en el inmueble referido siempre ha sido PACIFICA, dado que el inmueble me lo vendieron sin intermediar violencia alguna, y no he sido molestado en la posesión desde que adquirí el inmueble mediante el contrato aludido hasta la fecha, y la entrega de la propiedad y posesión que me entregó el vendedor al enajenar la propiedad, siempre ha sido pacífica, aclarando que al realizar el contrato privado de compraventa respectivo ignoraba que persona estuviera inscrito en el \*\*\*\*\*.

5.- De igual forma la posesión que tengo respecto del inmueble descrito HA SIDO SIEMPRE CONTINUA, puesto que nunca he sido privado de ella, ya que nunca he sido demandado, ni requerido en forma alguna en cuanto a la posesión o propiedad del lote de terreno y construcción que se describe, ni he dejarlo de poseerlo.

6.- Igualmente la posesión HA SIDO SIEMPRE PUBLICA, toda vez que siempre he disfrutado de la misma a la vista de todos, ya que el hecho de haber realizado una construcción (casa) a la vista de todos y mejoras en el terreno, como lo indican los documentos que acompaño, como recibos, agua, predio y otros derivados de la posesión, ante autoridades y terceras personas, se desprende el lugar en donde he establecido mi domicilio, demostrando con ello que la posesión ha sido en efecto del conocimiento de todas aquellas personas con quien he tenido relación, por lo que nunca se ha ocultado la posesión del inmueble objeto de este juicio.

7.- Por lo antes expuesto y toda vez que he reunido los requisitos necesarios para poder prescribir a mi favor el inmueble objeto de este juicio y además de que carezco del título de propiedad respectivo que acredite mi calidad de propietario y además de no tener relación alguna con la persona que se encuentra inscrita en el \*\*\*\*\* , teniendo una

Expediente: 1408/2020  
antes 912/2018  
Ordinario Civil  
Tercera Secretaría  
Sentencia Definitiva

imposibilidad para poder escriturar a mi favor el terreno y construcción en el edificado, razón por la que me veo en la necesidad de promover en la vía y forma propuestas la presente demanda, para que mediante la sentencia definitiva que se sirva dictar su Señoría, se declare al suscrito propietario del inmueble en cuestión..."

Al efecto el artículo **1237** del Código Civil en vigor refiere:

"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.- V.- Cierta".

Por su parte el numeral **1238** del mismo ordenamiento legal antes invocado refiere:

"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES Y 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 de derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública.- II.- III.- IV."

En cuanto al arábigo **661** del Código Procesal Civil en lo esencial establece:

"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."

Por otro lado, establece el artículo **384** del Ordenamiento Legal antes citado:

"Que solo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba".

El artículo **386** siguiente establece:

“Que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirma tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones y los hechos sobre los que el Adversario tenga a su favor una presunción legal”.

De los anteriores dispositivos, se concluye que 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.

Así mismo, 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.

En el mismo orden de ideas, 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. Entendiéndose 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.



Finalmente los dispositivos legales **965** y **966** del Código Civil vigente en el Estado, respectivamente disponen:

“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. 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.- 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 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 regirán 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”.

La Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.

Ahora bien, debe decirse que la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario y con justo título, pacífica, continua y pública y solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción; de manera que si para que opere la prescripción adquisitiva es indispensable que el bien a usucapir se posea en concepto de propietario, no basta con revelar la causa generadora de la posesión para tener por acreditado ese requisito, sino que es

necesario comprobar el acto jurídico o hecho que justifique ese carácter, esto es, el justo título, entendiéndose por tal el que es o fundadamente se cree bastante para transferir el dominio; en ese sentido, es importante puntualizar que los documentos privados adquieren certeza de su contenido a partir del día en que se inscriben en un registro público de la propiedad o se presentan ante un fedatario público, en términos de lo dispuesto por el artículo 442 del Código Procesal Civil vigente, pues si no se actualiza alguno de éstos supuestos no puede otorgarse valor probatorio frente a terceros; de ahí que se determine que si el dominio tiene su origen en un instrumento traslativo consistente en un contrato privado de compraventa, para acreditar el justo título o la causa generadora de la posesión es indispensable que sea de fecha cierta, pues ese dato proporciona certidumbre respecto de la buena fe del acto contenido en el referido documento y otorga eficacia probatoria a la fecha que consta en él, para evitar actos fraudulentos o dolosos, ya que la exhibición del contrato tiene como finalidad la acreditación del derecho que le asiste a una persona y que la legitima para promover un juicio de usucapión.

Bajo esa premisa jurídica, la parte actora \*\*\*\*\*, ahora representado por sus albaceas mancomunadas \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, apoya su acción en las documentales privadas, consistentes en el contrato de compraventa celebrado el cuatro de noviembre del año dos mil cinco, entre \*\*\*\*\* en su carácter de vendedor y \*\*\*\*\* en su carácter de comprador, respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, bajo el registro \*\*\*\*\*, foja \*\*\*\*\*, Tomo \*\*\*\*\*, Volumen \*\*\*\*\*, Sección \*\*\*\*\* Serie \*\*\*\*\*, con una superficie total de 1200.00 metros cuadrados a nombre de \*\*\*\*\*, cuyo objeto de la venta son 1200 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: Al norte: en 40.00 metros con Lote \*\*\*\*\*; Al sur: en 40.00 metros con Lote \*\*\*\*\*; Al oriente: en 30 metros con avenida \*\*\*\*\* y, Al poniente: en 30 metros con lote \*\*\*\*\*; documental

Expediente: 1408/2020  
antes 912/2018  
Ordinario Civil  
Tercera Secretaría  
Sentencia Definitiva

a la que en términos de lo dispuesto por el artículo **442** en concordancia con el numeral **490** ambos del Código Procesal Civil, no se le concede valor probatorio alguno toda vez que la misma no satisface los requisitos previstos por el artículo **1805** del Ordenamiento Legal antes invocado, pues si bien es cierto el contrato fue celebrado ante dos testigos, éste no fue debidamente ratificado ante Notario, Juez competente o Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado; por otra parte, es menester señalar que de acuerdo a la jurisprudencia intitulada:

Registro digital: 2008083  
Instancia: Primera Sala  
Décima Época  
Materias(s): Civil  
Tesis: 1a./J. 82/2014 (10a.)  
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial  
de la Federación. Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I,  
página 200  
Tipo: Jurisprudencia

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

Expediente: 1408/2020  
antes 912/2018  
Ordinario Civil  
Tercera Secretaría  
Sentencia Definitiva

descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, 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.

Bajo ese contexto, y para efecto de estar en posibilidades de saber si en autos se encuentra o no satisfecho el primer elemento antes mencionado, cabe destacar que la parte actora exhibió como base de su acción el contrato privado de compraventa de fecha cuatro de noviembre del año dos mil cinco, entre \*\*\*\*\* en su carácter de vendedor y \*\*\*\*\* en su carácter de comprador, respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio

Expediente: 1408/2020  
antes 912/2018  
Ordinario Civil  
Tercera Secretaría  
Sentencia Definitiva

del Estado de Morelos, bajo el registro \*\*\*\*\*, foja \*\*\*\*\*, Tomo \*\*\*\*\*, Volumen \*\*\*\*\*, Sección 1 Serie A, con una superficie total de 1200.00 metros cuadrados a nombre de \*\*\*\*\*, cuyo objeto de la venta son 1200 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: Al norte: en 40.00 metros con Lote \*\*\*\*\*; Al sur: en 40.00 metros con Lote \*\*\*\*\*; Al oriente: en 30 metros con avenida \*\*\*\*\* y, Al poniente: en 30 metros con lote \*\*\*\*\*; documental que por sí sola es insuficiente para demostrar que el enajenante en este caso \*\*\*\*\*, podía disponer del inmueble en cuestión, toda vez que el contrato de referencia atañe a sus derechos otorgados según el apartado de “declaraciones” del contrato que se analiza, que el mismo lo adquirió mediante contrato de compraventa privado de fecha veinticinco de febrero del año dos mil uno, celebrado entre éste último y el señor \*\*\*\*\*; hecho que en la especie no quedó fehacientemente demostrado, pues dentro de los autos en estudio no obra agregado el contrato antes citado, aunado a ello, del documento base de la acción, se advierte que dentro de la cláusula QUINTA, las partes acordaron que la escrituración del inmueble se llevaría a cabo en un plazo no mayor a tres meses, ante el notario público que designe el comprador, tiempo durante el cual el vendedor se obligo a ponerlo a su nombre en el registro público de ese municipio , mediante la escritura pública respectiva; sin que de autos se advierta que se haya dado cumplimiento a dicha cláusula, puesto que del certificado de libertad o de gravamen que obra agregado en autos, se desprende que aparece como propietario del bien materia del presente asunto el diverso demandado \*\*\*\*\*, por lo que, a juicio de quien resuelve se tiene que no obra certeza jurídica respecto a que el enajenante en este caso el demandado \*\*\*\*\*, podía disponer del inmueble en cuestión, para transmitir sin limitación alguna la propiedad y posesión del inmueble materia de la litis, mediante el contrato de compraventa de cuatro de noviembre de dos mil cinco.

Expediente: 1408/2020  
antes 912/2018  
Ordinario Civil  
Tercera Secretaría  
Sentencia Definitiva

Dicho lo anterior, se colige que el primer elemento no se encuentra satisfecho, toda vez que la parte actora no aportó pruebas suficientes que demostraran fehacientemente que \*\*\*\*\*, podía disponer del bien raíz materia de la presente litis; máxime que en términos del artículo **351** fracción **II** del Código Procesal Civil en vigor, la parte actora debió haber acompañado a su demanda todos y cada uno de los documentos necesarios en los que funda su derecho y si no los hubiese tenido en su poder debió haber indicado el lugar en el que se encontraban para efecto de incorporarlos a los autos, los cuales eran necesarios en la especie para poder acreditar válidamente el derecho de \*\*\*\*\* para poder disponer del bien en cuestión; sin embargo al no haberlos exhibido no se comprueba con plena certeza la existencia de bases suficientes para creer fundadamente que el codemandado de referencia podía disponer de la fracción de terreno ubicado en \*\*\*\*\*, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, bajo el registro \*\*\*\*\*, foja \*\*\*\*\*, Tomo \*\*\*\*\*, Volumen \*\*\*\*\*, Sección \*\*\*\*\* Serie \*\*\*\*\*, con una superficie total de 1200.00 metros cuadrados a nombre de \*\*\*\*\*, cuyo objeto de la venta son 1200 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: Al norte: en 40.00 metros con Lote \*\*\*\*\*; Al sur: en 40.00 metros con Lote \*\*\*\*\*; Al oriente: en 30 metros con avenida \*\*\*\*\* y, Al poniente: en 30 metros con lote \*\*\*\*\*; o bien, la actora en su momento debió de hacer cumplir el contenido de la cláusula quinta del contrato celebrado el cuatro de noviembre de dos mil cinco, en donde se desprende que el enajenante \*\*\*\*\*, se obligó a poner el bien inmueble en estudio a su nombre en el Registro Público, mediante escritura pública respectiva, y presentarla en su momento ante este Juzgado; bajo esas condiciones se reitera que el primer elemento no fue satisfecho; pues si bien es cierto, suponiendo sin conceder que para efecto de conocer el origen del derecho que tenía \*\*\*\*\* sobre el inmueble mencionado, al momento de la venta le hayan sido entregados a \*\*\*\*\*, parte actora en el presente asunto hoy representado por sus albaceas mancomunadas \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, todos y cada uno

de los documentos con los que el enajenante acreditaba dicho derecho, lo cierto es que dentro del sumario el mismo no quedó debidamente acreditado, siendo por sí solo insuficiente el contrato de compraventa celebrado entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, en su carácter de vendedor y comprador, respectivamente.

Por cuanto hace a los dos elementos restantes de manera general puede decirse que ambos tampoco se encuentran debidamente satisfechos en autos; lo anterior se afirma así teniendo en cuenta que el contrato basal exhibido por la parte actora no reúne los requisitos previstos por el artículo **1805** del Código Civil vigente en el Estado, toda vez que el mismo no fue debidamente ratificado ante Notario, Juez competente o Registro Público de la Propiedad, de ahí que al no acreditarse fehacientemente la celebración del acto traslativo de dominio no exista punto de partida para realizar el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; por cuanto se refiere a la demostración de la posesión en concepto de propietario, en forma pacífica, pública y continua durante cinco años que dice ostentar la actora sobre el inmueble en cuestión, cabe destacar que obra en autos el desahogo de la prueba confesional a cargo de los codemandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, probanzas que se desestiman en términos de lo previsto por los artículos **426** y **490** del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que no obstante de haber sido declarados confesos de las posiciones previamente calificadas de legales por esta autoridad, éstas no fueron suficientes para establecer válidamente que la posesión que dice tener la parte actora sobre el inmueble de referencia sea en concepto de dueño, en forma pacífica, continua y pública; de la misma forma se advierte de autos el desahogo de la testimonial rendida por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, testimonios que a los que en términos de lo dispuesto por los numerales **471**, **472** y **490** del Ordenamiento legal antes invocado, no se les concede eficacia probatoria alguna, toda vez que de ellos no se infieren circunstancias de tiempo lugar y modo que satisfagan los requisitos que exige el arábigo **1237** del Código Civil vigente en esta entidad, pues del

Expediente: 1408/2020  
antes 912/2018  
Ordinario Civil  
Tercera Secretaría  
Sentencia Definitiva

interrogatorio que les fue formulado a los testigos mencionados no se advierte claramente la intención de indagar sobre la calidad de posesión que dice la parte actora guarda con el inmueble materia de la presente litis, así como los testigos no fueron contestes ni uniformes en que dicha posesión haya sido, pacífica, pública, continua y cierta, además que de dichos testimonios no se aprecia la causa generadora por la cual la parte actora dice tener la posesión sobre el inmueble en cita; máxime que las atestes de referencia no establecieron de manera alguna hechos materiales de aprovechamiento que la parte actora haya realizado sobre el inmueble materia de esta litis.

De este modo y ante los argumentos vertidos con antelación se arriba a la conclusión que la parte actora no probó su acción, pues el contrato privado de compraventa de fecha cuatro de noviembre de dos mil cinco, celebrado por una parte, en su carácter de vendedor \*\*\*\*\* y por la otra, como comprador \*\*\*\*\*, respecto la fracción de terreno ubicado en \*\*\*\*\*, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, bajo el registro \*\*\*\*\*, foja \*\*\*\*\*, Tomo \*\*\*\*\*, Volumen \*\*\*\*\*, Sección \*\*\*\*\* Serie \*\*\*\*\*, con una superficie total de 1200.00 metros cuadrados a nombre de \*\*\*\*\*, cuyo objeto de la venta son 1200 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: Al norte: en 40.00 metros con Lote \*\*\*\*\*; Al sur: en 40.00 metros con Lote \*\*\*\*\*; Al oriente: en 30 metros con avenida \*\*\*\*\* y, Al poniente: en 30 metros con lote \*\*\*\*\*; por sí solo resulta insuficiente para establecer fundadamente que el codemandado \*\*\*\*\*, podía disponer del bien inmueble en cuestión, dado a que no quedo acreditado en autos que éste podía disponer del inmueble en cuestión, para transmitir sin limitación alguna la propiedad y posesión del inmueble materia de la litis, mediante el contrato de compraventa de cuatro de noviembre de dos mil cinco, lo que debió acreditar en la especie con medios de convicción que fortalecieran el contenido del documento base de la acción, hecho que en la especie evidentemente no aconteció, pues



Expediente: 1408/2020  
antes 912/2018  
Ordinario Civil  
Tercera Secretaría  
Sentencia Definitiva

únicamente se adjuntaron al escrito inicial de demanda diverso contrato de prestación de servicios profesionales de diez de marzo de dos mil nueve, copias simples de diversos documentos tales como folio electrónico inmobiliario de fecha diecisiete de febrero de dos mil quince, aviso de traslación de dominio de fecha diecisiete de febrero de dos mil quince; así como diversas notas de remisión, depósitos y facturas, respecto de material para construcción, entre otros servicios, mismos que se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen; documentales a las cuales no es de concederles valor probatorio alguno en términos de lo dispuesto por el numeral **490** del Código Procesal Civil vigente, ya que las mismas en nada favorecen a los intereses del oferente de las mismas, dado que dichas documentales resultan insuficientes para tener por acreditado que la parte actora posee a título de dueño el inmueble que pretende adquirir en virtud de la prescripción positiva que pretende hacer valer, lo anterior es así ya que tratándose de documentos respecto de contrataciones de servicios y compra de artículos para construcción, resultan insuficientes para acreditar la posesión en concepto de propietario de un bien inmueble, dado que es de explorado derecho y práctica común que cualquier persona puede comprar y contratar la prestación de servicios, por lo que dichas pruebas no son suficientes para tener por acreditado que la parte actora posea en concepto de propietario el bien inmueble que pretende prescribir; además de que el basal no colmó los requisitos previstos en el artículo **1805** del Código Civil en vigor; de ahí que al no haberse acreditado fehacientemente el acto traslativo de dominio que constituye la causa generadora de la posesión que dice ostentar la parte actora sobre el bien inmueble descrito en líneas precedentes, ésta autoridad no tenga elementos suficientes y bastantes para otorgar plena validez al contrato de compraventa exhibido como base de esta acción; tiene aplicación a lo anterior la jurisprudencia dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I, bajo el registro 2008083, Página 200, correspondiente a la Décima Época que a la letra dice:

Expediente: 1408/2020  
antes 912/2018  
Ordinario Civil  
Tercera Secretaría  
Sentencia Definitiva

**“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008).** Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció. Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título". En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel

Expediente: 1408/2020  
antes 912/2018  
Ordinario Civil  
Tercera Secretaría  
Sentencia Definitiva

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”.

Bajo esa tesitura y en función de los razonamientos expuestos en la presente resolución se determina que **\*\*\*\*\***, ahora representado por sus albaceas mancomunadas **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, parte actora en el presente juicio no acreditó la acción que ejerció en contra de los demandados **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\*** e **\*\*\*\*\***, por consiguiente a éstos se les absuelve de todas y cada una de las prestaciones que les fueron reclamadas.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo dispuesto por los artículos **104, 105, 106, 504, 505, 506** y **661** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; es de resolverse y se:

#### RESUELVE:

**PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto.

**SEGUNDO.-** La parte actora **\*\*\*\*\***, ahora representado por sus albaceas mancomunadas **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, no probó la acción que ejerció en contra de los demandados **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\*** e **\*\*\*\*\***, quienes los dos primeros no obstante de haber sido legalmente emplazados a juicio no comparecieron oportunamente al mismo, siguiéndose éste en su rebeldía y por

Expediente: 1408/2020  
antes 912/2018  
Ordinario Civil  
Tercera Secretaría  
Sentencia Definitiva

cuanto al tercero de los mencionados si bien contestó la demanda instaurada en su contra, no acreditó sus defensas y excepciones.

**TERCERO.-** Se absuelve a los demandados **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\***, de todas y cada una de las prestaciones que les fueron reclamadas, en base a los argumentos vertidos en el presente fallo.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así definitivamente lo resolvió y firma el Doctor en Derecho **ALEJANDRO HERNÁNDEZ ARJONA**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado, ante el Tercer Secretario de Acuerdos, Licenciado **JULIO ALEJANDRO CUEVAS LÓPEZ**, con quien actúa y da fe.-