

EXP. NÚM. 46/2020-2 antes 290/2020-2

SENTENCIA DEFINITIVA

Xochitepec, Morelos; a veinticuatro de octubre de dos mil veintidós.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente número **46/2020-2** antes **290/2020** relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**, promovido por *********, contra ********* y el *********, mismo que obra radicado en la **Segunda Secretaría**, y,

R E S U L T A N D O

1.- Mediante escrito presentado el **veinticuatro de febrero de dos mil veinte**, ante la Oficialía de Partes Común del entonces Juzgado Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado, y que se tuvo por radicado ante este Juzgado mediante auto de **once de agosto del dos mil veinte**, emitido en atención al acuerdo de 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 número **3736, el siete de agosto del dos mil veinte**, mismo que fuera radicado en la **Segunda Secretaría**, se tiene que *********, demandó en la vía **Ordinaria Civil** de ********* y el *********, textualmente las siguientes prestaciones:

“A).-** Que se declare mediante sentencia ejecutoriada y por haberlo poseído durante el tiempo y bajo las condiciones que establece la ley que **ME HE CONVERTIDO EN PROPIETARIO POR USUCAPION** del Lote de terreno ******, Manzana *********, Barrio *********, de *********, con folio real electrónico *********, Registro *********, Foja *********, Tomo *********, Volumen *********, Sección *********, Serie *********, el cual tiene una superficie de 206 metros*

cuadrados ;ostentando la posesión pacífica, continua, pública, cierta y a título de dueño por más de 25 años, realizada por su Señoría por sentencia definitiva que cause ejecutoria de acuerdo a la ley.

DEL ***.**

B).- *La cancelación de cualquier registro anterior a la declaración realizada por su Señoría por sentencia definitiva que cause ejecutoria de acuerdo a la ley, respecto del Lote de terreno ***** , Manzana ***** , Barrio ***** , de ***** , con folio real electrónico ***** , Registro ***** , Foja ***** , Tomo ***** , Volumen ***** , Sección ***** , Serie ***** .*

C).- *Como consecuencia de las pretensiones marcadas con los incisos a y b de la presente demanda, la inscripción de la sentencia definitiva que cause ejecutoria de acuerdo a la ley en la cual se declare judicialmente la propiedad **POR USUCAPION** a mi favor del Lote de terreno ***** , Manzana ***** , Barrio ***** , de ***** , con folio real electrónico ***** , Registro ***** , Foja ***** , Tomo ***** , Volumen ***** , Sección ***** , Serie ***** .”*

Manifestó los hechos, que se desprenden de su escrito inicial de demanda, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repetición innecesaria por economía procesal, e invocó los preceptos legales que consideró aplicables a su pretensión.

2.- Por auto de doce de marzo de dos mil veinte, se tuvo por presentada la demanda promovida por ***** , contra ***** y el ***** , ordenando emplazar a los mismos a efecto de que en el plazo de diez días dieran contestación a la demanda entablada en su contra; asimismo, atendiendo a que los domicilios de los demandados se encontraban fuera de la jurisdicción de este Juzgado, se ordenó girar atento exhorto a los Jueces Civiles de Primera Instancia del Primer y Noveno Distrito Judicial en el Estado de Morelos, con residencia en Cuernavaca y Jiutepec, Morelos, para que en auxilio de las labores de este Juzgado, ordenen a quien corresponda, se sirva dar cumplimiento a lo ahí indicado.

3.- Mediante auto de once 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 290/2020-2 en el Juzgado de nueva creación, Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial, quedando registrado con el número 46/2020-2.

4.- Por cédula de notificación personal de veintiocho de septiembre de dos mil veinte, quedó debidamente emplazada a juicio la demandada *****.

Por cédula de notificación personal de veintiuno de abril de dos mil veintiuno, quedó debidamente emplazada a juicio la demandada *****.

4.- Por auto dictado el diez de noviembre de dos mil veinte, previa certificación del término realizada por la secretaría, se tuvo por presentada a la *****, sin embargo, no se acordó de conformidad su petición, toda vez que no acredita la personalidad con la que se ostenta, por lo que se declaró rebeldía en que incurrió la demandada *****, teniéndosele por presuntamente confeso de los hechos que dejó de contestar; asimismo y por cuanto a la demandada *****, se le tuvo en tiempo y forma contestando la demanda enderezada en su contra, por hechas sus manifestaciones, por opuestas sus defensas y excepciones, ordenando dar vista a la parte actora para que en el plazo de tres días manifestaré lo que a su derecho convenga. Asimismo, y por cuanto a la reconvenición que interpone, se ordenó prevenir la misma pare efecto de que en el término de tres días contados a partir de su legal notificación, exhibiera en original el contrato de

compraventa celebrado con *****, representado por su Delegado Fiduciario ***** y de la escritura pública de fecha *****, con el apercibimiento que en caso de no subsanar dentro del término antes concedido, se le tendría por no interpuesta dicha reconvención.

5.- Mediante auto de veintiuno de junio de dos mil veintiuno, previa certificación hecha en Secretaría, y tomando en consideración que la demandada no subsano la prevención que se le hizo respecto a la reconvención que pretendía hacer valer, se le tuvo por perdido el derecho que pudo haber ejercitado respecto a la reconvención que pretendía hacer valer. Señalándose día y hora a efecto de llevar a cabo la audiencia de conciliación y depuración en términos de lo dispuesto por el artículo 371 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

6.- El **veinte de septiembre de dos mil veintiuno**, se desahogó la audiencia de **Conciliación y Depuración**, haciéndose constar la comparecencia del abogado patrono del actor, no así el actor *****, asimismo, se hizo constar la incomparecencia de los demandados ***** y el *****, ni personas que legalmente los representaran, no obstante de encontrarse debidamente notificados; debido a la incomparecencia de las partes fue imposible llegar a un arreglo conciliatorio, pasando a la etapa de depuración y al no existir excepciones de previo y especial pronunciamiento se abrió el juicio a prueba por el plazo de **ocho días** común para ambas partes.

7.- Por acuerdo de **veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno**, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de **Pruebas y Alegatos**, asimismo, se tuvo a la parte actora *****, ofreciendo las pruebas que a su parte correspondían, de las cuales fueron admitidas las siguientes: La **CONFESIONAL** y **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo *****, la **TESTIMONIAL** a cargo de los atestes propuestos, las **DOCUMENTALES PRIVADAS Y PÚBLICAS** marcadas con los números 4, 5, 6, 7 y 8; la

PERICIAL EN MATERIA DE TOPOGRAFÍA, VALUACIÓN Y AGRIMENSURA; la PERICIAL EN MATERIA DE CALIGRAFÍA, DOCUMENTOSCOPIA Y GRAFOSCOPIA; la PRESUNCIONAL en su doble aspecto LEGAL Y HUMANA, así como la INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.

8.- Por auto de fecha **ocho de octubre de dos mil veintiuno**, se tuvo por presentado al Ingeniero *********, en su carácter de perito designado por la parte actora, exhibiendo el dictamen pericial en materia de Topografía, Valuación y Agrimensura, mismo que fuera ratificado el cinco de octubre de dos mil veintiuno.

9.- Por auto de fecha **once de octubre de dos mil veintiuno**, se tuvo por presentado a *********, en su carácter de perito designado por la parte actora, exhibiendo el dictamen pericial en materia de Caligrafía, Documentoscopia y Grafoscopia, mismo que fuera ratificado el once de octubre de dos mil veintiuno.

10.- Por auto de fecha **trece de octubre de dos mil veintiuno, se tuvo por presentada a *******, en su carácter de perito designado por este Juzgado, exhibiendo el dictamen pericial en materia de Caligrafía, Documentoscopia y Grafoscopia, mismo que fuera ratificado el once de octubre de dos mil veintiuno.

11.- Por auto de fecha **trece de octubre de dos mil veintiuno**, se tuvo por presentado al Ingeniero *********, en su carácter de perito designado por este Juzgado, exhibiendo el dictamen pericial en materia de Topografía, Valuación y Agrimensura, mismo que fuera ratificado el doce de octubre de dos mil veintiuno.

12.- En diligencia de **treinta de noviembre de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de **Pruebas y Alegatos** haciendo constar que compareció la parte actora *********, asistido de su abogada patrono, asimismo, se

hizo constar la incomparecencia de los demandados ***** y el *****, ni persona alguna que legalmente los represente a pesar de encontrarse debidamente notificados; se procedió al desahogo de la prueba **Confesional** a cargo de la demandada *****, y ante su incomparecencia se le hizo efectivo el apercibimiento ordenado en auto de fecha veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno y se declaro confesa ficta de las posiciones calificadas de legales; se tuvo por desistido a la parte actora, de la **Declaración de Parte** a cargo de la citada demandada a su entero perjuicio; se desahogó la **Testimonial** a cargo de los atestes ***** y *****; al final de la misma, y atendiendo a que se encontraban pendientes por desahogar pruebas ofrecidas por la parte actora, se ordenó diferir la presente audiencia, señalándose día y hora a efecto de llevar a cabo la continuación de la misma.

13.- En diligencia de **dieciocho de agosto de dos mil veintidós**, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de **Pruebas y Alegatos** haciendo constar que no compareció la parte actora *****, ni persona alguna que legalmente lo represente, no obstante de encontrarse debidamente notificado, asimismo, se hizo constar la comparecencia de la parte demandada *****, asistida de su abogado patrono; se procedió al desahogo de dicha audiencia y desprendiéndose de autos que no existe prueba pendiente por desahogar, se procedió a cerrar la etapa de ofrecimiento y desahogo de pruebas, procediendo a pasar a la etapa de alegatos, en donde se le tuvo a la parte demandada por formulados los mismos, teniéndosele a la demandada por precluido el derecho que pudo haber tenido para formular los alegatos que a su parte correspondían, al final de la misma, y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se procedió a turnar los mismos para resolver sentencia definitiva, lo que ahora se hace al tenor siguiente:

C O N S I D E R A N D O

I. Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial, es **competente** para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos **1, 18, 34** fracción **III y 661** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, así como en términos de lo dispuesto por el numeral **68**, fracción **I**, inciso **b)** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, en virtud de que el bien inmueble objeto de la prescripción se encuentra ubicado en *********; es decir se encuentra dentro de la extensión territorial en donde ejerce jurisdicción este Juzgado, por lo tanto le asiste competencia para conocer y resolver el presente asunto por razón de territorio; sirve de apoyo a lo anterior el criterio sustentado por la Honorable Suprema Corte de Justicia de la Nación, Fuente: Semanario Judicial de la Federación Instancia: Tercera Sala. Época: 8a. Tomo: VII Mayo Tesis: 3a. LXXV/91, visible a la página 43, que a la letra dice:

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. LA COMPETENCIA PARA CONOCER DEL JUICIO RELATIVA JUEZ DEL LUGAR DE LA UBICACIÓN DE LA COSA. *Tratándose de un juicio en el que se demanda la prescripción positiva de un inmueble resulta competente para conocer de dicho juicio, el juez en cuya jurisdicción se encuentra ubicado el referido bien, esto es, obtener la declaratoria del órgano judicial de que ha operado la prescripción positiva en favor del actor respecto del inmueble motivo de la controversia judicial.”*

II.- De igual forma la **vía** elegida por la parte actora es la correcta en términos del artículo **661** del Código Procesal Civil vigente en el Estado que a la letra dice:

“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.”***

III. Acorde con la sistemática establecida por los artículos **105** y **106** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, se procede al estudio de la legitimación procesal de las partes en el presente asunto para poner en movimiento este Órgano jurisdiccional. Al respecto, el artículo **179** del Código Procesal Civil en vigor, establece:

“ARTÍCULO 179.- PARTES.- Solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una obligación y quien tenga el interés contrario.”

Por su parte el artículo **191** del mismo ordenamiento legal, señala:

“ARTÍCULO 191.- LEGITIMACIÓN Y SUBSTITUCIÓN PROCESAL.- Habrá legitimación de parte cuando se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada...”

En este orden de ideas, es necesario analizar la legitimación procesal de las partes, siendo que por cuanto a la legitimación procesal activa, se debe entender como la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, mientras que la legitimación ad causam, implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio, en tanto que legitimación pasiva es aquélla en contra de quien se ejerce la acción que será cuestionada dentro del juicio; situación legal que se encuentra debidamente acreditada en términos de lo dispuesto por el artículo **661** del Código Procesal Civil en vigor; al exhibirse en autos el **contrato privado de promesa de compraventa** de *********, celebrado entre *********, en su carácter de vendedora y *********, en su carácter de comprador, respecto del inmueble ubicado en *********, con una superficie de 206 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: En veinte metros seis centímetros con *********; AL SUR: En veinte metros seis centímetros con *********; AL ORIENTE: En diez metros con *********; AL PONIENTE: En diez metros con *********.

Por cuanto hace a la legitimación procesal pasiva de *****, es de señalarse que el artículo **1242** del Código Civil en vigor¹, señala que la promoción de juicio por el poseedor con ánimo de prescribir se hará en contra del titular registral, es decir, contra de quien aparezca como propietario en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; advirtiéndose el certificado de libertad o de gravamen expedido por el citado Instituto, de *****, del cual se advierte que el inmueble motivo de la presente controversia se encuentra inscrito a nombre de la demandada *****; documentales que de conformidad con los artículos **437** y **449** del Ordenamiento legal antes citado, es dable concederles valor probatorio pleno; por lo tanto, la legitimación procesal de las partes, tanto activa como pasiva, se encuentra plenamente acreditada en autos. Lo anterior, sin perjuicio de lo que se resuelva en autos.

Siendo aplicable al caso concreto, el siguiente criterio sustentado por el máximo Tribunal, Novena Época, Instancia: Segunda Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: VII, Enero de 1998, Tesis: 2a./J. 75/97, visible a la página 351, cuyo rubro reza:

“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO. *Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.”*

1

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.

Así como el siguiente criterio sustentado por el máximo Tribunal, Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: XI-Mayo, visible a la página 350, cuyo rubro reza:

“LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. *La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de cualesquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor esta la ley; en consecuencia, el actor estar legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.”*

IV.- Defensas y excepciones.- Ahora bien, por cuestión de técnica jurídica, previo a entrar al estudio de las pretensiones reclamadas por la actora *****, a continuación se procede a analizar las **defensas y excepciones** que opuso la parte demandada *****, al contestar la demanda instaurada en su contra, mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes de este Juzgado, el cuatro de mayo de dos mil veintiuno, registrado con el número de cuenta **2002**, las cuales se hacen consistir en:

FALTA DE ACCIÓN EN LA ACTORA, LA FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA AD PROCESUM Y AD CAUSAM, se declaran **improcedentes** dichas excepciones, en virtud de que como ya se determinó en el considerando III de este fallo, ha quedado debidamente acreditada la legitimación *ad procesum* de la actora *****, para demandar a ***** y el *****, en vía ordinaria civil la prescripción positiva, ello atendiendo a que derivado del contrato de compraventa de fecha veintitrés de agosto de mil novecientos noventa y cuatro, del que se advierte a la parte actora *****, como comprador y a la demandada

*****, como vendedora; y, en el caso de los demandados, le asiste la legitimación procesal pasiva, porque son frente a los cuales debe promoverse la acción. De igual forma, la **falta de legitimación ad causam**, es **improcedente**, en virtud de que este implica tener la titularidad del derecho cuestionado en el juicio, es decir, dicha legitimación se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquél que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestiona, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular, la cual es requisito para que se pronuncie sentencia favorable a su favor, y será precisamente al momento de resolver el fondo de la acción planteada por la actora, con base al cúmulo de pruebas, sí se determina la procedencia de la legitimación ad causam, razón por la que al no ser propiamente una excepción, ya que más que excepción es una negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico es la negación de la demanda, y arroja la carga de la prueba a la actora, obligando de esta manera a esta autoridad a examinar todos los elementos constitutivos de la pretensión invocada por la misma, razón por la que al no ser propiamente una excepción se declara **improcedente** por ser cuestión de estudio de la procedencia de la acción.

Asimismo, por cuanto a la excepción consistente a **LAS QUE DE DERIVEN DE LA CONTESTACIÓN**, esta autoridad estima que al no encontrarse prevista en alguna hipótesis jurídica contemplada en la ley de la materia, carece de sustento legal y de fundamentación para poder ser considerada en el presente juicio, por lo tanto, se declara **improcedente** la misma.

V.-Toda vez que el emplazamiento es un acto trascendental en el proceso mediante el que se salvaguarda la garantía de audiencia establecida en el artículo **14** constitucional, que enunciada en términos generales consiste en ser oído en juicio, por lo que es indispensable que en esa actuación procesal se cumplan en su totalidad las

formalidades previstas por la ley en el artículo **131** de la Ley Adjetiva Civil, resulta procedente entrar a su estudio en esta etapa del procedimiento.

Al respecto, de actuaciones se advierte la parte actora presentó su demanda ante este juzgado el veinticuatro de febrero de dos mil veinte, misma que fue acordada de conformidad mediante auto de doce de marzo del citado año, en la vía Ordinaria Civil, ordenándose correr traslado a los demandados ***** y el *****; el primero de los citados, quedó debidamente emplazado mediante cedula de notificación personal de veintiuno de abril de dos mil veintiuno; por cuanto al segundo de los demandados en mención, quedo debidamente emplazada mediante cédula de notificación personal de veintiocho de septiembre de dos mil veinte; notificaciones que fueron realizadas en los domicilios correctos, siendo en el domicilio particular de los demandados, y el domicilio designado, para el caso del codemandado *****, ajustándose a la hipótesis del artículo **131** del código Procesal Civil:

“ARTICULO 131.- Forma de la primera notificación. Si se trata de emplazamiento o primera notificación, se hará personalmente al demandado o a su representante en el domicilio designado, y encontrándolo presente en la primera busca, el actuario, previo cercioramiento de su identidad y domicilio, entenderá la diligencia con éste, entregándole y corriéndole traslado con el escrito de demanda y documentos fundatorios de la acción, así como con transcripción del auto que ordena el emplazamiento que contendrá todos los datos de identificación del juicio y del Tribunal en donde se encuentra radicado. El actuario levantará razón del acto, anotando todas las circunstancias anteriores, recabando la firma o huella digital del emplazado y notificado; de no poder hacerlo o rehusarse, se harán constar tales hechos.

En caso de que el actuario no encontrare presente al demandado o a su representante en la primera busca, le dejará citatorio en el que hará constar la fecha y hora de su entrega, la hora fija hábil del día siguiente para que le espere, nombre del promovente, tribunal que ordena la diligencia, la determinación que se manda notificar y el nombre y domicilio de la persona a quien se entrega la cita, recogándole firma o huella digital, o haciendo constar que ésta no supo hacerlo o se negó a firmar, de todo lo cual asentará razón en autos.

Si el demandado no espera a la citación del actuario, éste procederá a notificarlo por cédula de notificación personal en el acto, procediendo a entender la diligencia con cualquiera de los parientes o

domésticos del demandado o con la persona adulta que viva en el domicilio, por lo que por conducto de cualquiera de ellos entregará y correrá traslado al demandado con la cédula y documentos mencionados en el párrafo primero de este artículo. El actuario asentará razón del acto con anotación de las anteriores circunstancias, recogiendo la firma o huella digital de la persona que reciba, o haciendo constar el hecho de no saber firmar o negarse a ello”.

Advirtiéndose en los razonamientos actuariales que previo a la notificación, el actuario encomendado se constituyó en los domicilios proporcionados por la parte actora, encontrándose en los domicilios correctos por así indicárselo los signos exteriores como son los nombres de las calles, los cuales constan en unas placas metálicas pegadas en las esquinas, y por el dicho de *****; por cuanto al emplazamiento relativo a la institución pública, se observa que el actuario se constituyó en el domicilio designado y fue atendido por la apoderada legal del Instituto; entregándoles la cédula de notificación personal, con los anexos respectivos.

VI.- Enseguida, al no existir cuestiones incidentales que resolver, es procedente entrar al estudio de la acción principal, de la que se desprende que reclamó como pretensiones de ***** y el *****, lo ya precisado en el Resultando **1** del presente fallo, fundándose para ello en los siguientes hechos:

*“I.- Bajo protesta de decir verdad, el día *****, realice contrato de promesa de compraventa con la C. ***** respecto del Lote de terreno *****, Manzana *****, Barrio *****, de ***** con folio real electrónico *****, Registro *****, Foja ***** Tomo *****, Volumen *****, Sección *****, Serie *****, mismo del cual tome posesión desde esa fecha en forma pacífica, continua, pública, cierta, de buena fe y que he ostentado desde entonces a título de dueño hasta la fecha, por lo que han transcurrido a la fecha 25 años; y en el cual se le entregó la cantidad de ***** la C. *****, sirviendo como testigos dos de sus hijos, mismo documento que es la causa generadora de mi posesión.*

Mismo que tiene las siguientes medidas y colindancias:

*AL NORTE: 20 METROS CON 6 CENTÍMETROS CON *****.*

AL SUR: 20 METROS 6 CENTÍMETROS CON
*****.

AL ORIENTE: 10 METROS CON *****

AL PONIENTE: 10 METROS CON *****.

SUPERFICIE: 206 METROS CUADRADOS.

II.- Desde el inicio de mi posesión en ningún momento se presentó persona alguna, haciendo reclamo alguno que la perturbara.

III.- Así las cosas, habiéndose mantenido mi posesión en forma pública, pacífica, continua y de buena fe, he conservado la misma, sin que hubiera perturbación, hasta esta fecha; mismo inmueble al cual le doy mantenimiento desde entonces.

Mismo que a la fecha se encuentra identificado ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos como *****, con folio real electrónico *****, Registro *****, Foja *****, Tomo *****, Volumen *****, Sección *****, Serie *****.

IV.- Así mismo es menester señalar que me he hecho cargo de diversos pagos relacionados con el predio desde que se realizó el acto traslativo de dominio en el cual se me entregó la posesión física del mismo, como el pago del impuesto predial y servicios municipales; mismos pagos que nunca han sido evitados que se realicen, por lo cual se evidencia que no existe una oposición manifiesta a que el suscrito posea el predio materia del presente juicio...”

Al respecto, los artículos **1223, 1224, 1225, 1226, 1237, 1238 y 1242** del Código Civil en vigor para el Estado de Morelos, refieren:

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

“ARTICULO 1224.- CLASES DE PRESCRIPCION. Se llama prescripción positiva o usucapión la forma de adquirir bienes o derechos mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real, ejercida en 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.”

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

“ARTICULO 1226.- CAPACIDAD PARA USUCAPIR. Pueden usucapir todos los que son

capaces de adquirir por cualquier otro título, los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes.”

“ARTÍCULO 1237.- REQUISITOS PARA LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA: *La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales debe ser: I.- En concepto de dueño, si se trata de adquirir bienes, o en concepto de titular de un derecho real, si se trata de adquirir este derecho.- II.- Pacífica.-III.- Continua.- IV.- Pública.- V.- Cierta.”*

“ARTÍCULO 1238.- 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.-*

“ARTÍCULO 1242.- PROMOCIÓN DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ANIMO DE PRESCRIBIR EN CONTRA DEL TITULAR REGISTRAL. *El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por ese Código para adquirirla por prescripción, puede promover juicio en contra del que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la posesión se ha consumado y que adquirió por ende la propiedad.”*

Por su parte el precepto legal **661** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, establece:

"ARTÍCULO 661.- QUIEN 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."*

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”.

Ahora bien, de los anteriores numerales, se advierte 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 ejercida 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.

Es decir, 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.

Lo anterior de acuerdo a lo dispuesto por el artículo **1237** del Ordenamiento Legal en cita.

Por otra parte, es preciso mencionar que 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.

Por su parte, 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
*********, apoya su acción en la documental privada,

consistente en el contrato de promesa de compraventa celebrado el veintitrés de agosto de mil novecientos noventa y cuatro, entre ***** en su carácter de vendedora 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 Registro *****, Foja *****, Tomo *****, Volumen *****, Sección *****, Serie *****.", con folio real electrónico *****, con una superficie total de 206 metros cuadrados a nombre de *****, cuyo objeto de la venta son 206 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: En veinte metros seis centímetros con *****; AL SUR: En veinte metros seis centímetros con *****; AL ORIENTE: En diez metros con *****; AL PONIENTE: En diez metros con *****; documental 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 entre las partes, sin que hubieren 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 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 usucapición 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 veintitrés de agosto de mil novecientos noventa y cuatro, entre ***** en su carácter de vendedora 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 Registro *****, Foja *****, Tomo *****, Volumen *****, Sección *****, Serie *****.", con folio real electrónico *****, con una superficie total de 206 metros cuadrados a nombre de *****, cuyo objeto de la venta son 206 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: En veinte metros seis centímetros con *****; AL SUR: En veinte metros seis centímetros con *****; AL ORIENTE: En diez metros con *****; AL PONIENTE: En diez metros con *****; contrato que no se ajusta a lo dispuesto por el artículo **1805** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, pues el mismo no fue ratificado ante Notario, Juez Competente o Registro Público de la Propiedad, de tal suerte que el dicho contrato carece de eficacia probatoria, en razón de que se trata de un documento que sólo produce efectos entre las partes que lo suscribieron, pero no contra terceros; toda vez que aparte de ser privado, carece de fecha cierta al no haber sido presentado nunca ante ningún funcionario público, lo que impide que en el caso pueda atribuírsele

valor probatorio; luego entonces, en términos de lo previsto por los artículos **442** y **490** del Código Procesal Civil, el contrato de mérito se desestima en función de los razonamientos expuestos.

Dicho lo anterior, se colige que el primer elemento no se encuentra satisfecho, toda vez que el documento base de la acción exhibido por la parte actora no se ajusta a lo dispuesto por el artículo **1805** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, puesto que el mismo no se efectuó ante testigos y cuyas firmas no se ratificaron ante Notario, Juez competente, o Registro Público de la Propiedad.

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 primeramente, teniendo en cuenta como ya se dijo, 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 realizado ante testigos y 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 la demandada *********, quien no se presentó a su desahogo, no obstante de encontrarse debidamente notificada, razón por la que se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de fecha veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno, en la que reconoció y admitió fictamente lo siguiente:

*“... Conocer al señor *********; Que con fecha *********, realizó un contrato de promesa de compraventa con su articulante, respecto del lote de*

terreno *****, Manzana *****, Barrio *****, de*****, con folio real electrónico *****, Registro *****, Foja *****, Tomo *****, Volumen *****, Sección *****, Serie *****; que desde el ***** su articulante tomo posesión física del Lote de terreno *****, Manzana *****, Barrio *****, de*****, con folio real electrónico *****, Registro *****, Foja *****, Tomo *****, Volumen *****, Sección *****, Serie *****; Que a la fecha su articulante ha poseído el lote de terreno *****, Manzana *****, Barrio *****, de*****, por más de 27 años; Que su articulante desde el ***** ha poseído el lote de terreno *****, Manzana *****, Barrio *****, de*****; de manera pacífica, continúa, pública, cierta de buena fe y a concepto de dueño; Que su articulante tiene el derecho para que este H. Juzgado declare procedente la acción de prescripción adquisitiva o positiva a su favor sobre el lote de terreno *****, Manzana *****, Barrio *****, del*****, con folio real electrónico *****, Registro *****, Foja *****, Tomo *****, Volumen *****, Sección *****, Serie *****; Que su articulante debe de ser declarado propietario del lote de terreno *****, Manzana *****, Barrio *****, de*****, con folio real electrónico *****, Registro *****, Foja *****, Tomo *****, Volumen *****, Sección *****, Serie *****.

Probanza que se desestima 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 declarada confesa 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, así como para tener por acreditados los hechos en los que la parte actora funda su demanda, dado a que no obstante a que se le declaró confesa, también lo es que obra agregado en autos el escrito de contestación a la demanda, en donde se advierte, que la demandada califico de falsos todos y cada uno de los hechos en los que sustenta la demanda la parte actora, manifestando no reconocer el haber realizado contrato de promesa de compraventa con la parte actora *****, aunado a ello, se desprende que el documento

base de la acción carece de fecha cierta, lo que conlleva a no conceder valor probatorio alguno a la prueba confesional antes referida, puesto que a juicio de quien resuelve, la misma no es suficiente para tener por procedentes las pretensiones solicitadas por la parte actora.

En esa misma forma se advierte de autos el desahogo de la testimonial rendida por ***** y *****, probanza de la que se advierte que el primero de los mencionados declaró:

- “...1.- Que conoce al señor *****. Si
 2.- Porque motivó lo conoce. Porque era mi vecino.
 3.- Que conoce a la señora *. Solo de vista.
 4.- Porque motivó la conoce. Porque soy vecino del lote motivo de la presente controversia.
 5.- Sabe el motivo por el que se conocen la señora * y *. Por un contrato que hizo con el señor *.
 6.- Sabe si firmaron algún documento la señora * y *. Si un contrato de compraventa.
 8.- Conoce el Lote de terreno *, Manzana *, Barrio *, de*. Si.
 9.- Sabe a quién le pertenece el Lote de terreno *, Manzana *, Barrio *, de*. Si a *.
 10.- En caso de ser afirmativa la respuesta a la pregunta anterior, que diga el nombre del propietario del Lote de terreno *, Manzana *, Barrio *, de*.
 11.- En caso de ser afirmativa la respuesta a la pregunta número 9, que diga desde hace cuanto tiempo sabe que es propietario del Lote de terreno *, Manzana *, Barrio *, de*, la persona que menciona. Aproximadamente desde hace veinticinco años.
 12.- Ha perdido la posesión en algún momento del Lote de terreno *, Manzana *, Barrio * de*, la persona que menciona. No.
 13.- Ha tenido algún problema legal relacionado con el Lote de terreno *, Manzana *, Barrio *, de*, la persona que menciona. No.
 A LA RAZÓN DE SU DICHO.- Porque soy familiar cercano y estoy enterado de lo que pasa con el terreno, siendo todo lo que tiene que manifestar”.

En tanto, el segundo de los testigos, *, declaró:

- “...1.- Que conoce al señor *****. Si lo conozco.
 2.- Porque motivó lo conoce. Porque mi hermana le vendió una propiedad.
 3.- Que conoce a la señora *****. Si la conozco.
 4.- Porque motivó la conoce. Porque es mi hermana de sangre.
 5.- Sabe el motivo por el que se conocen la señora ***** y *****. Porque ***** le vendió un terreno al señor *****.
 6.- Sabe si firmaron algún documento la señora ***** y *****. Si le firmo un contrato de compraventa.
 8.- Conoce el Lote de terreno ***** , Manzana ***** , Barrio ***** , de*****. Si lo conozco.
 9.- Sabe a quién le pertenece el Lote de terreno ***** , Manzana ***** , Barrio ***** , de*****. Al señor *****.
 10.- En caso de ser afirmativa la respuesta a la pregunta anterior, que diga el nombre del propietario del Lote de terreno ***** , Manzana ***** , Barrio ***** , de*****. *****.
 11.- En caso de ser afirmativa la respuesta a la pregunta número 9, que diga desde hace cuanto tiempo sabe que es propietario del Lote de terreno ***** , Manzana ***** , Barrio ***** , de***** , la persona que menciona. Aproximadamente desde hace veinticinco años.
 12.- Ha perdido la posesión en algún momento del Lote de terreno ***** , Manzana ***** , Barrio ***** , de***** , la persona que menciona. No, siempre lo ha habitado desde hace veinticinco años.
 13.- Ha tenido algún problema legal relacionado con el Lote de terreno 200, Manzana 7, Barrio 1, del Fraccionamiento Rubén Jaramillo del Municipio de Temixco, Morelos, la persona que menciona. No, nunca.
 A LA RAZÓN DE SU DICHO.- Porque me consta y lo puedo afirmar porque mi hermana le vendió la propiedad firmaron un contrato de compraventa el señor ***** y mi hermana ***** , siendo todo lo que tiene que manifestar...”.

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 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 los detalles de la causa generadora por la cual la parte actora dice tener la posesión sobre el inmueble en cita; máxime que los 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.

Por otro lado, se tiene que obra agregado en autos el dictamen pericial emitido por el Ingeniero *****, perito designado por la parte actora, mediante el que se desahogó la prueba **PERICIAL EN TOPOGRAFÍA, VALUACIÓN Y AGRIMENSURA**, quien en el cuestionario formulado refirió lo siguiente:

*“a).- Que determine el perito en base a sus conocimientos el valor del inmueble identificado como lote de terreno *****, Manzana *****, Barrio *****, de*****.*

RESPUESTA: De acuerdo a la visita realizada en campo físicamente y mi experiencia en la materia, el predio ubicado *****, Coordenadas Geográficas *****, tiene un valor de ***** Lo correcto en cuestionario es terreno *****

*b).- Que identifique el perito en base a sus conocimientos las medidas, colindancias y superficie total del inmueble identificado como *****.*

RESPUESTA: Conforme a la vista realizada en campo físicamente, las medidas, colindancias y superficie son las siguiente, del lote *****.

AL NOROESTE: En 20.60 metros lineales que colinda con propiedad particular.

AL NORESTE: En 10.00 metros lineales que colinda con propiedad particular.

AL SURESTE: En 20.60 metros lineales que colinda con propiedad particular.

AL SUROESTE: En 10.00 metros lineales que colinda con *****.

Superficie: 206.00 metros cuadrados.

*c).- Que identifique el perito en base a sus conocimientos, si el bien inmueble identificado como Lote de terreno *****, Manzana *****, Barrio *****, de*****; es el mismo que el detallado en el contrato de compraventa y los documentos de pago del impuesto predial que se encuentra agregados en autos.*

RESPUESTA: Sí, se trata del mismo inmueble, lote terreno *****.

Conclusiones:

Se realizó el levantamiento topográfico con las herramientas adecuadas de medición como el

navegador GPS MAP marca Garmin 64S Y cinta métrica de fibra de vidrio de 50 m lineales, se introdujo la información al programa base Camp y Mapsource para bajar coordenadas de ubicación al programa AutoCAD 2018 Y realizar con la representación gráfica del plano correspondiente a levantamiento topográfico realizado en campo, empleando el método analítico, comparativo, descriptivo y demostrativo, conforme a la demanda inicial y documentos anexos al expediente...”.

Ahora bien, por cuanto al dictamen emitido por el Ingeniero Arturo Proa Barrón, perito designado por el Juzgado, mediante el que se desahogó la prueba **PERICIAL EN TOPOGRAFÍA, VALUACIÓN Y AGRIMENSURA**, quien en el cuestionario formulado refirió lo siguiente:

“...“a).- Que determine el perito en base a sus conocimientos el valor del inmueble identificado como lote de terreno *****, Manzana *****, Barrio *****, de*****.

RESPUESTA: a).- El suscrito *****ING. ARQ. *****, me constituí en el predio urbano ubicado en: *****, (el número correcto de terreno es *****, del cuestionario), Manzana *****, Barrio *****, de*****. De acuerdo a un estudio de mercado y de acuerdo de mi experiencia en la materia de valuación el valor del inmueble antes descrito tiene un valor en números redondos *****.

b).- Que identifique el perito en base a sus conocimientos las medidas, colindancias y superficie total del inmueble identificado como lote de terreno *****, Manzana *****, Barrio *****, de*****.

RESPUESTA b): El suscrito ING. ARQ. *****, me constituí en el predio urbano ubicado en: *****, terreno *****, (el número correcto de terreno es *****, del cuestionario), Manzana *****, Barrio *****, de***** y las técnicas utilizadas en el presente dictamen pericial es por levantamiento topográfico con soporte de equipo especializado con distancio metro laser marca stabila 60 MTS. De alcance y cinta métrica MCA. STANLEY, realizado en el inmueble materia de la presente controversia apoyandose en la técnica de inspección física y ocular en el predio materia del presente juicio, por lo tanto, se concluye que las medidas, colindancias superficie total del inmueble son las siguientes:

Medidas y colindancias según levantamiento topográfico realizado por el suscrito ING. ARQ. *****

AL NORTE: En 2.60 metros con lote *****.

AL SUR: En 20.06 metros con lote *****.

AL ORIENTE: En 10.00 metros con *****.

AL PONIENTE: En 10.00 metros con *****.

Superficie: 206.00 metros cuadrados.

c).- Que identifique el perito en base a sus conocimientos, si el bien inmueble identificado como Lote de terreno *****, Manzana *****,

Barrio *****, de*****; es el mismo que el detallado en el contrato de compraventa y los documentos de pago del impuesto predial que se encuentra agregados en autos.

RESPUESTA c): Sí, se trata del mismo lote de terreno número ***** (el número correcto de terreno es *****, del cuestionario) manzana *****, Barrio *****, de*****.

Conclusiones: En la presente pericial en materia de topografía, valuación y agrimensura, se concluye que el inmueble de acuerdo a los documentos existentes en autos del presente juicio como se indican en el presente cuestionario, así como el levantamiento topográfico realizado por el suscrito ING. ARQ. *****, se trata del mismo lote de terreno número ***** (el número correcto de terreno es *****, del cuestionario), Manzana *****, Barrio *****, de*****, con la clave catastral *****...”.

Pruebas periciales a las cuales no es de concederles valor probatorio alguno en términos de los artículos **458, 459 y 490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, dado a que dicha prueba no guarda relación con la litis del asunto que nos ocupa, derivado que *****, ejerce la acción de prescripción positiva y la pericial citada tiene por objeto demostrar la identidad de un predio, situación que no es materia de esta controversia.

Por otro lado, se advierte que para desvirtuar lo afirmado por la parte demandada, se tiene que la parte actora *****, ofreció la pericial en materia de Caligrafía, Documentoscopia y Grafoscopia, misma que se encuentra desahogada en autos por el perito *****, perito designado por la parte actora, mediante el que se desahogó la prueba antes citada, quien en el cuestionario formulado refirió lo siguiente:

“... CONCLUSIONES.

En respuesta al inciso “A” de los puntos ofertados por la parte actora, se emite la: PRIMERA CONCLUSIÓN.- La firma que se encuentra en el contrato de compraventa de fecha *****, y que se imputa a la C. *****, SI Fue realizada de puño y letra De la C. *****.

En respuesta al inciso “B” de los puntos ofertados por la actora, se emite la: SEGUNDA CONCLUSIÓN.- la firma que se encuentra en el contrato de compraventa de fecha *****, y que se imputa a la C. *****, SI tiene los mismos gestos gráficos a la

utilizada por la antes mencionada en las documentales descritas en el apartado de los “ELEMENTOS AUTÉNTICOS O INDUBITABLES DE COMPARACIÓN”.

En respuesta al inciso “C” de los puntos ofertados por la actora, se emite la: TERCERA CONCLUSIÓN.- la firma que se encuentra en el contrato de compraventa de fecha *****, y que se imputa a la C. *****, SI tienen los mismos gestos morfológicos a la utilizada por la antes mencionada en las documentales descritas en el apartado de los “ELEMENTOS AUTÉNTICOS O INDUBITABLES DE COMPARACIÓN”.

En respuesta al inciso “D” de los puntos ofertados por la actora, se emite la: CUARTA CONCLUSIÓN.- Las firmas que se encuentran en el contrato de compraventa de fecha *****, fueron estampadas utilizando un Útil inscriptor conteniendo tinta de color azul con tonalidad uniforme

En respuesta al inciso “E” de los puntos ofertados por la actora, se emite la: QUINTA CONCLUSIÓN.- El documento consistente en el contrato de compraventa de fecha *****, no presenta ningún tipo de alteración tanto en su impresión, redacción y firmas.

En respuesta al inciso “ÚNICO” de los puntos ofertados por la demandada, se emite la: SEXTA CONCLUSIÓN.- la firma que calza el contrato privado de compraventa de fecha *****, celebrado entre la C. *****, en su carácter de vendedora y el C. ***** Y qué obra en el espacio del nombre de la C. *****, SI fue puesta de puño y letra por la C. *****...”.

Ahora bien, por cuanto al dictamen emitido por la perito *****, perito designado por el Juzgado, mediante el que se desahogó la prueba **PERICIAL EN CALIGRAFÍA, DOCUMENTOSCOPIA Y GRAFOSCOPIA**, quien en el cuestionario formulado refirió lo siguiente:

“... A).- Que determine el perito en base a sus conocimientos, si la firma que se encuentra en el contrato de compraventa de fecha *****, y que se imputa a la C. *****, corresponde a la hecha de puño y letra de la antes mencionada.

De acuerdo con el resultado de los estudios grafoscópicos realizados de manera clara, objetiva, analítica y exhaustiva a la firma cuestionada contenida en contrato de compraventa de fecha ***** y al cotejo con todas y cada una de las firmas correspondientes a la C. ***** contenidas en el presente expediente en que se actúa, fueron encontradas grandes semejanzas de forma y trazado, toda vez que por inicio, enlaces, lazadas, formas arcos, forma de óvalos, palotes, enlaces puntos, dirección, altura, presión muscular y sobre todos en sus gestos gráficos fueron encontradas suficientes cercanas al 90% de sus características respectivas, de ahí que se dictamine que la firma contenida en el lugar correspondiente a “VENDEDORA” “SRA. *****”, contenido en el contrato de compraventa de fecha *****, se trata de una firma autentica y verdadera y en su momento si provino del puño y letra

de la C. *****, porque presenta características de correspondencia suficientes de trazado en todas y cada una de las firmas tomadas para el cotejo respectivo, lo que le hago del conocimiento a su señoría conforme a los estudios realizados, mi experiencia como perito y mis conocimientos.

B).- Que determine el perito en base a sus conocimientos, si la firma que se encuentra en el contrato de compraventa de fecha *****, y que se imputa a la C. *****, tiene los mismos gestos gráficos a la utilizada por la antes mencionada.

Respuesta: Si, porque existe correspondencia suficientes de trazado en todas y cada una de las firmas tomadas para el cotejo respectivo, apreciando características cercanas al 90% en sus características del orden general y en sus gestos gráficos, lo que le hago del conocimiento a su señoría conforme a los estudios realizados, mi experiencia como perito y mis conocimientos.

C).- Que determine el perito en base a sus conocimientos, si la firma que se encuentra en el contrato de compraventa de *****, y que se imputa a la C. *****, tiene los mismos gestos morfológicos a la utilizada por la antes mencionada.

Si, fueron encontrados en el estudio correspondiente características de correspondencia suficientes en el orden general y en sus gestos gráficos para poder afirma y dictaminar que la firma que se encuentra en el contrato de compraventa de fecha *****, se trata de una firma autentica y verdadera y en su momento si provino del puño y letra de la C. *****, porque presenta los mismos gestos morfológicos en todas y cada una de las firmas correspondientes a la C. *****, lo que le hago del conocimiento a su señoría conforme a los estudios realizados, mi experiencia como perito y mis conocimientos.

D).- Que determine la perito en base a sus conocimientos, si las firmas que se encuentran en el contrato de compraventa de *****, fueron hechas por el mismo útil inscriptor.

Respuesta: Si por que ambos contratantes emplearon útil inscriptor correspondiente a bolígrafo de color azul.

E).- Las demás cuestiones que el perito observe sean necesarias para el mejor esclarecimiento de la verdad histórica de los hechos.

Respuesta: Que el contrato compraventa de *****, se trata de un documento autentico y verdadera, mismo que contiene firmas autenticas y verdaderas que coincide con la datación de las características que presenta.

Interrogatorio ofrecido por la parte demandada:

Determinar si la firma que calza el contrato privado de compraventa de fecha *****, celebrado entre la C. ***** supuestamente en su carácter de vendedora y el C. *****, y que obra y se atribuye en el espacio del nombre de ***** fue puesta de puño y letra de *****.

Respuesta: De acuerdo al resultado de la aplicación de los métodos antes mencionados se dictamina si el más mínimo temor a cometer ningún de apreciación que la firma cuestionada contenida en contrato de compraventa de fecha ***** y al cotejo con todas y cada una de las firmas correspondientes a la C. *****, grandes

semejanzas y correspondencias de trazado toda vez que por inicio, enlaces, lazadas, formas arcos, formas de óvalos, palotes, enlaces puntos, dirección, altura, precisión muscular y sobre todos en sus gestos gráficos fueron encontradas suficientes cercanas al 90% en sus características respectiva, de ahí que se dictamine que la firma contenida en el lugar correspondiente a la "VENDEDORA" "SRA. *****", contenido en el contrato de compraventa de fecha *****, se trata de una firma autentica y verdadera y en su momento si provino del puño y letra de la C. *****, porque presenta características de correspondencia suficientes de trazado en todas y cada una de las firmas tomadas para el cotejo respectivo, lo que le hago del conocimiento a su señoría conforme a los estudios realizados, mi experiencia como perito y mis conocimientos.

Asimismo, en sus **conclusiones** refirió lo siguiente:

PRIMERA: La firma que se encuentra contenida en el lugar correspondiente a la "VENDEDORA" "SRA. *****", contenido en el contrato de compraventa de fecha *****, se trata de una firma autentica y verdadera procedente del puño y letra de la C. *****, porque fueron encontradas características suficientes de correspondencia cercanas al 90% en sus características del orden general y en sus gestos gráficos respectivamente con las firmas contenidas en el presente expediente mismas que fueron utilizadas como material de cotejo, lo que le hago del conocimiento a su señoría conforme a los estudios realizados, mi experiencia como perito y mis conocimientos.

SEGUNDA: El documento denominado contrato de compraventa de fecha ***** se trata de un documento autentico y verdadero, mismo que NO presenta ningún signo o indicio de borraduras, tachaduras o enmendaduras aparentes que pudieran alterarlo, lo que le hago del conocimiento a su señoría conforme a los estudios realizados, mi experiencia como perito y mis conocimientos...".

Bajo esta tesitura, si bien es cierto, se tiene que el medio convictivo idóneo para verificar la autenticidad o falsedad de firmas, lo es precisamente la pericial en materia de **CALIGRAFÍA, DOCUMENTOSCOPIA Y GRAFOSCOPIA**, en forma colegiada, por lo que se tiene que si bien de las conclusiones de los dictámenes periciales emitidos tanto por el perito de este Juzgado, como por el perito de la parte actora, fueron coincidentes en concluir que la firma estampada en el documento base de la acción de fecha veintitrés de agosto de mil novecientos noventa y cuatro, en el apartado "vendedora", si corresponde a la demandada *****, así como que el documento base de la acción se trata de documento autentico y verdadero; sin embargo, a dichos medios de prueba no es de concederles valor y

eficacia probatoria plena en términos de los artículos **458**, **459** y **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, toda vez que dichas pruebas periciales resultan insuficientes para tener por acreditadas las pretensiones solicitadas por la parte actora, puesto que el documento base de la acción carece de fecha cierta, es decir, no cumple con la exigencia contenida en el numeral **1805** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, por lo que se tiene que no basta con acreditar la autenticidad del documento base de la acción, sino además de ello, debe de acreditarse que el mismo 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.

Continuando con el análisis de las pruebas aportadas por la actora, se aprecian las documentales públicas y privadas, consistentes en veinticinco pagos de impuesto predial, correspondientes desde el año mil novecientos noventa y cuatro al año dos mil diecinueve, así como recibos de la Comisión Federal de Electricidad y Servicios de Agua Potable del Municipio de Temixco, Morelos, respecto del inmueble materia del presente asunto, 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 de la 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 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 contratar la prestación de esa clase 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.

Sirve de apoyo a lo anterior, los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan por identidad de razones jurídicas:

Época: Octava Época Registro: 913544 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Apéndice 2000 Tomo IV, Civil, Jurisprudencia TCC Materia(s): Civil Tesis: 602 Página: 561

POSESIÓN PARA PRESCRIBIR. RECIBOS DE IMPUESTO PREDIAL Y DE SERVICIOS PÚBLICOS. NO CONSTITUYEN PRUEBAS IDÓNEAS NI EFICIENTES PARA DEMOSTRARLA.-

Los recibos de impuesto predial así como de diversos servicios públicos, y la cédula de empadronamiento en el Registro Federal de Causantes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, exhibidos por el demandado para probar su acción reconvencional de prescripción del inmueble materia del juicio principal, no son idóneos ni eficientes para demostrar que la posesión se tiene en concepto de dueño y con las características y requisitos que el Código Civil para el Distrito Federal exige para que opere en su favor la prescripción positiva, pues siendo la posesión un hecho, existen otros medios de prueba para justificarla, y los documentos a que se refiere, sólo prueban los pagos de impuestos y de derechos que en ellos se consignan y que se encuentra empadronado en el Registro Federal de Causantes, pero no que posea dicho bien raíz con los requisitos exigidos por el código en cita para que pueda prescribir.

Época: Séptima Época Registro: 255039 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación Volumen 55, Sexta Parte Materia(s): Común, Civil Tesis: Página: 64

Registro digital: 198991

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materia(s): Civil

Tesis: XIV.2o.37 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo V, Abril de 1997, página 268

Tipo: Aislada

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. LOS CONTRATOS DE SERVICIOS SON INSUFICIENTES PARA ACREDITAR LA POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE YUCATÁN).

De acuerdo con el artículo 956, fracción I, del Código Civil del Estado de Yucatán, la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario. Ahora bien, la celebración de contratos de servicios entre concesionarios y particulares, como sería el de agua potable y alcantarillado, no implican la ejecución de un acto típico de propietario por parte del usuario y, por ende, no son aptos para acreditar que el

quejoso posee a título de dueño el inmueble que pretende adquirir por virtud de la prescripción positiva, ya que es de explorado derecho y práctica común que cualquier persona puede contratar la prestación de esta clase de servicios.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO CUARTO CIRCUITO.

Amparo directo 582/96. Teresita del P. Tzec (alias) Teresa del P. Parra y otro. 23 de enero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Fernando Amorós Izaguirre. Secretario: Luis A. Cortés Escalante.

Véase: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo IV, Materia Civil, tesis 577, página 419, de rubro: "[POSESIÓN PARA PRESCRIBIR. RECIBOS DE IMPUESTO PREDIAL Y DE SERVICIOS PÚBLICOS. NO CONSTITUYEN PRUEBAS IDÓNEAS NI EFICIENTES PARA DEMOSTRARLA.](#)"

Asimismo, se encuentra glosada en autos la documental pública consistente en el certificado de libertad o de gravamen, de diecisiete de octubre de dos mil diecinueve, expedido por la Dirección de Certificaciones del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, del que se advierte que el 100% de los derechos de propiedad del inmueble materia del presente juicio, se encuentra inscrito en esa dependencia a nombre de la demandada *****; documental pública a la que se le concede pleno valor probatorio en términos del artículo **437** en relación con el **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, toda vez que resulta ser eficaz para demostrar que el inmueble objeto de esta controversia se encuentra registrado a nombre de la referida demandada.

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 veintitrés de agosto de mil novecientos noventa y cuatro, celebrado por una parte, en su carácter de vendedora ***** y por la otra, como 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 Registro *****, Foja *****, Tomo *****, Volumen *****, Sección *****, Serie *****, con folio real electrónico *****, con una superficie total de 206 metros cuadrados a nombre de *****, cuyo

objeto de la venta son 206 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: En veinte metros seis centímetros con *****; AL SUR: En veinte metros seis centímetros con *****; AL ORIENTE: En diez metros con *****; AL PONIENTE: En diez metros con *****e; carece de fecha cierta y por tanto, resulta insuficiente para establecer fundadamente que la demandada *****, haya transmitido sin limitación alguna la propiedad y posesión del inmueble materia de la litis, mediante el contrato de compraventa de *****, lo que debió acreditar en la especie con medio de convicción idóneo que fortaleciera y acreditara sin duda alguna que la demandada *****, haya transmitido de forma voluntaria la propiedad del bien inmueble materia del presente asunto, dentro del contrato de promesa de compraventa de *****, para con ello tener por acreditado que la actora haya adquirido dicho bien de manera pública, pacífica, continua y de buena fe; por tanto, atendiendo a que las pruebas antes valoradas, ofrecidas por la parte actora, 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:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL

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

mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, 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 *********, parte actora en el presente juicio no acreditó la acción que ejercitó 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:

R E S U E L V E:

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

SEGUNDO.- La parte actora *********, no probó la acción que ejercitó en contra de los demandados ********* e *********, quienes la primera de los mencionados si bien contestó la demanda instaurada en su contra, no acreditó sus defensas y excepciones, y por cuanto al último de los mencionados no obstante de haber sido

legalmente emplazado a juicio no compareció oportunamente al mismo, siguiéndose éste en su rebeldía.

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 la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **YUNUEN PAOLA SAN VICENTE IRLAS**, con quien actúa y da fe.-