

Cuernavaca, Morelos, dos de septiembre de dos mil veintidós.

V I S T O S para resolver en **DEFINITIVA** los autos del expediente número **274/2019** del Índice de la *Primera Secretaría* de este H. Juzgado, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** de **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido por ***** contra la Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** representada por su albacea ***** y ***** , juicio radicado en la Tercera Secretaria.

R E S U L T A N D O S:

Del escrito inicial de demanda y demás constancias que obran en el presente sumario, se desprende lo siguiente:

1.- PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA. Mediante escrito presentado el *veintinueve de mayo de dos mil diecinueve*, ante la Oficialía de Partes Común del Quinto Distrito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció ***** promoviendo en la vía **ORDINARIA CIVIL** la **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** contra la Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** . Manifestando como hechos los que se aprecian en su escrito de demanda, los cuales se tienen en este apartado por íntegramente reproducidos como si literalmente se insertasen a la letra en obvio de repeticiones innecesarias. Además, invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto y exhibió los documentos que consideró base de su acción.

2.- RADICACIÓN DEL JUICIO. Por acuerdo de *veinte de junio de dos mil diecinueve*, una vez subsanadas las prevenciones ordenadas en fechas treinta y uno de mayo y trece de junio del mismo año, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenando correr traslado y emplazar a los codemandados la Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** representada por su albacea ***** , para que dentro del plazo legal de **diez días** dieran contestación a la demanda entablada en su contra, previniéndoles que en caso de que no lo hicieren se les tendría por presumiblemente confesos de los hechos asentados en la demanda que se dejare de contestar, requiriéndoles para efecto de señalar domicilio dentro de esta jurisdicción para oír y recibir notificaciones, apercibiéndoles que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se les harían y surtirían efectos a través del Boletín Judicial que edita este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos. Por otra parte se requirió a ***** albacea de la Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** , para que se abstuviera de llevar a cabo actos de molestia a la parte actora, su familia, papeles, propiedades o posesiones.

3.- EMPLAZAMIENTO DE LOS CODEMANDADOS.- Los llamamientos a juicio se hicieron de la siguiente manera:

a) Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** , a través de su albacea ***** : Mediante cedula de notificación de fecha *veintidós de octubre de dos mil veinte*, hecha por el actuario adscrito al Juzgado Décimo Familiar de

Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos.

4.- AUTO REGULATORIO.- Mediante acuerdo de seis de noviembre de dos mil veintidós, se ordenó reponer el procedimiento por defectos en el emplazamiento de la demandada Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** representada por su albacea *****.

5.- POSTURA DEL DEMANDADO.- LA ACTITUD PROCESAL ASUMIDA POR LA DEMANDADA SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE *** , REPRESENTADA POR SU ALBACEA FAUSTO RIBIO LÓPEZ, UNA VEZ EMPLAZADA A JUICIO FUE LA SIGUIENTE:**

a) Mediante escrito presentado en este Juzgado el *cuatro de noviembre de dos mil veinte*, la Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** representada por su albacea ***** , interpuso Incidente de Nulidad de Emplazamiento, por defectos del emplazamiento realizado por el Fedatario de la adscripción en cédula de *veintidós de octubre de dos mil veinte*.

6.- PRONUNCIAMIENTO DE LA INCIDENCIA.- Por acuerdo de *nueve de noviembre de dos mil veinte*, se desechó el Incidente de Nulidad de Emplazamiento, por defectos del emplazamiento realizado por el Fedatario de la adscripción en cédula de *veintidós del mes y año en cita*, toda vez, que de conformidad con el auto dictado por este Juzgado el día *seis del mes y año acabados de citar*, se dejó sin efectos la citación mencionada ordenándose su reposición.

7.- APERSONAMIENTO A JUICIO DE LA SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE *** REPRESENTADA POR SU ALBACEA *****:** Por auto de *diez de noviembre de dos mil veinte*, atento a la certificación secretarial hecha se tuvo a la Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** representada por su albacea ***** , apersonándose al presente juicio haciéndose sabedora de la demanda interpuesta en su contra, por tanto, se tuvo por contestado el litigio, se tuvieron por hechas sus manifestaciones y por opuestas las defensas y excepciones que hizo valer, con las cuales se mandó dar vista al actor para que en el plazo de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera; respecto de la reconvenición que hizo valer se previno la misma, en términos del auto mencionado.

8.- LITISCONSORCIO PASIVO Y ADMISIÓN DE LA RECONVENCIÓN HECHA VALER POR LA SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE *** REPRESENTADA POR SU ALBACEA *****.-** En auto de *veinticuatro de noviembre de dos mil veinte*, se mandó traer a juicio a ***** , en su carácter de litisconsorte en razón de que la citada es propietaria del 50% (cincuenta por ciento) de los bienes muebles e inmuebles adquirido durante la sociedad conyugal con ***** , por tanto, se ordenó llamar a juicio a ***** , y con un juego de copias se mandó correr traslado y emplazar a ***** , para que dentro del plazo legal de **diez días** diera contestación a la demanda entablada en su contra, previniéndole que en caso de no hacerlo se le tendría por presumiblemente confesa de los hechos asentados en la demanda que se dejare de contestar, requiriéndoles para

efecto de señalar domicilio dentro de esta jurisdicción para oír y recibir notificaciones, apercibiéndola que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se les harían y surtirían efectos a través del Boletín Judicial que edita este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos; por otra parte, previa subsanar la vista ordenada el *diez de noviembre del mismo año*, en el mismo acuerdo se admitió la reconvenición que hizo valer la Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** representada por su albacea *****, contra *****, y con su contenido se mandó dar vista a *****, para que en el plazo legal de **seis días** diera contestación al litigio incoado en su contra.

9.- EMPLAZAMIENTO A LA RECONVENCIÓN.- Mediante comparecencia voluntaria de *dos de diciembre de dos mil veinte*, se emplazó y corrió traslado a *****, de la reconvenición planteada en su contra.

10.- POSTURA DEL DEMANDADO RECONVENCIONAL *** ANTE LA RECONVENCIÓN INTERPUESTA POR LA SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE ***** REPRESENTADA POR SU ALBACEA *****.-**

a) Por acuerdo de *catorce de diciembre de dos mil veinte*, atento a la certificación secretarial hecha *****, actor en el principal demandado en la reconvenición desahogó la vista ordenada en el acuerdo de veinticuatro de noviembre del mismo año, en relación a la reconvenición en su contra planteada en su contra por la Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** representada por su albacea *****, y con su contenido se mandó dar vista a la contraria para que en el plazo de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera.

11.- EMPLAZAMIENTO A LA LITISCONSORTE PASIVO.- Mediante cédula de notificación personal de *diecinueve de marzo de dos mil veinte*, se emplazó y corrió traslado a *****, del litigio incoado en su contra.

12.- POSTURA DE LA LITISCONSORTE PASIVO.-

a) *****: El *siete de abril de dos mil veintiuno*, previa certificación correspondiente *****, dio contestación en tiempo y forma al litigio incoado en su contra, se tuvieron por hechas sus manifestaciones y por opuestas las defensas y excepciones que hizo valer con las cuales se mandó dar vista a la contraria para que en el plazo de TRES DÍAS manifestara lo que a su derecho correspondiera, así mismo se le tuvo a la parte demandada enunciadas sus pruebas que a su parte correspondían y señalando domicilio procesal y personas autorizadas, respecto de la reconvenición que hizo valer se previno la misma, en términos del auto mencionado.

13.- ADMISIÓN DE LA RECONVENCIÓN HECHA VALER POR ***.-** En acuerdo de *veintiocho de abril de dos mil veintiuno*, atento la certificación secretarial hecha, y previo subsanar la vista ordenada el *diez de noviembre del mismo año*, se admitió la reconvenición que hizo valer *****, contra *****, y con su contenido se mandó dar vista al demandado reconvenicional *****, para que en el plazo legal de **seis días** diera contestación al litigio incoado en su contra.

**14.- POSTURA DEL DEMANDADO RECONVENCIONAL
*****,
***** ANTE LA RECONVENCIÓN INTERPUESTA POR LA
*****.**

a).- Por auto de *diecisiete de mayo de dos mil veintiuno*, atento a la certificación secretarial hecha *******, actor en el principal demandado en la reconvencción desahogó la vista ordenada en el acuerdo de veintiocho de abril del mismo año, en relación a la reconvencción en su contra planteada por *******, y con su contenido se mandó dar vista a la contraria para que en el plazo de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera; y por así permitirlo el estado procesal de los autos se citó a las partes para el desahogo de la audiencia de Conciliación y Depuración.

15.- AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN.- El *treinta de agosto de dos mil veintiuno*, se desahogó la audiencia de conciliación y depuración, en la que se hizo constar la incomparecencia de las partes en litigio a pesar de encontrarse debidamente notificadas como se advierte de actuaciones, motivo por el cual no fue posible la conciliación, procediendo a depurar el presente procedimiento y en virtud de que no existían excepciones de previo y especial pronunciamiento que resolver, se mandó abrir el juicio a prueba por el término de **ocho días** comunes para las partes.

16.- OFRECIMIENTO, ADMISIÓN y PREPARACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.- Por auto de *ocho de septiembre de dos mil veintiuno*, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos prevista por el artículo 400 del Código Procesal Civil, y como pruebas del actor *******, se admitieron:

- La Confesional y Declaración de Parte a cargo de la sucesión de ******* representada por su albacea *******.
- La Confesional y Declaración de Parte de *******.
- La Testimonial de ******* y *******.
- La documental privada consistente en contrato de arrendamiento de fecha veinte de agosto de mil novecientos noventa y siete.
- La de Informe de Autoridad a cargo del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores en los términos que fue ofrecido.
- La Instrumental de Actuaciones y la Presuncional en su doble aspecto Legal y Humana.

Por auto de *veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno*, se admitieron las pruebas ofrecidos por los demandados ******* representada por su albacea *******, y *******, consistentes en:

- *La Confesional y Declaración de Parte a cargo de *****.*
- *La Testimonial de ***** y *****.*
- *Las Documentales Públicas consistentes en:*

- Copia certificada del expediente número 87/2012, relativo al juicio sucesorio intestamentario a bienes de *****.

- Copia Certificada del acta de matrimonio número ***** del Libro 2, de la Oficialía 0001, con fecha de registro once de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, en la que aparecen asentados como nombres de los contrayentes los de ***** y *****.

- Copia Certificada del acta de matrimonio número ***** del Libro 1, de la Oficialía 0001, con fecha de registro once de noviembre de mil novecientos sesenta y ocho, en la que aparecen asentados como nombres de los contrayentes los de ***** y *****.

- La inspección judicial en el bien inmueble materia de este juicio, en los términos que fue solicitado.
- El informe de autoridad a cargo del Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en los términos que fue solicitado.
- El informe de autoridad a cargo de la Dirección General de Ingresos, Recaudación, Impuesto Predial y Catastro, en los términos que fue solicitado.
- La pericial en materia de Grafoscopia, Documentoscopia, Caligrafía y Grafometría, en los términos que fue ofrecida.
- La Instrumental de Actuaciones y la Presuncional en su doble aspecto Legal y Humana.

17.- DESERCIÓN DE PRUEBAS OFRECIDAS POR LA SUCESIÓN INTESAMENTARIA A BIENES DE *** REPRESENTADA POR SU ALBACEA ***** Y ***** , EN SU CARÁCTER DEMANDADA Y ACTORA RECONVENCIONAL.-** Por auto de veinte de octubre de dos mil veintiuno, se declaró desierta la prueba de inspección judicial ofrecida por los demandados Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** representada por su albacea ***** y ***** , por causas imputables a su persona al omitir presentarse al desahogo de la misma el día y hora señalados.

18.- AUDIENCIA DE PRUEBAS Y ALEGATOS Y EXHIBICIÓN DE CONVENIO.- Con fecha nueve de noviembre de dos mil veintiuno, se desahogó la audiencia de pruebas y alegatos, en la que, al concederle el uso de la voz al actor ***** , así como a los demandados ***** representada por su albacea ***** , y ***** , formularon un convenio para dar por terminado el presente asunto, diligencia que en su parte final se turnaran los autos a la vista de la titular para resolver lo conducente al convenio formulado.

19.- NO APROBACIÓN DE CONVENIO.- Por auto de diecisiete de febrero de dos mil veintidós, se declaró improcedente el convenio formulado por las partes en litigio, y se ordenó la prosecución del juicio que nos ocupa.

20.- DESERCIÓN DE PRUEBA OFRECIDADA POR LA SUCESIÓN INTESAMENTARIA A BIENES DE *** REPRESENTADA POR SU**

ALBACEA *** Y ***** , EN SU CARÁCTER DEMANDADA Y ACTORA RECONVENCIONAL.-** El *veintidós de abril de dos mil veintidós*, se declaró desierta la prueba Testimonial ofrecida por los demandados ***** representada por su albacea ***** y ***** , por causas imputables a su persona al no localizar el fedatario público a los atestes que propusieron en el domicilio que proporcionaron para tal efecto.

21.- CONTINUACIÓN DE LA AUDIENCIA DE PRUEBAS Y ALEGATOS.- El *veintitrés de mayo de dos mil veintidós*, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de Pruebas y Alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia de la parte actora ***** y los testigos que ofreció; así también, se hizo constar la incomparecencia de los demandados ***** representada por su albacea ***** y ***** , ni persona alguna que los representara no obstante de encontrarse debidamente notificados como consta de autos, diligencia en la que, se desahogaron las pruebas ofrecidas por las partes en litigio, comenzando por el desahogo de las pruebas del actor *****; consistentes en la Confesional y Declaración de parte de los demandados ***** representada por su albacea ***** y ***** , quienes dada su incomparecencia fueron declarados confesos en la prueba Confesional y respecto de la prueba de Declaración de Parte, el actor ***** , se desistió de la misma por así convenir a sus intereses; se desahogó también, la prueba Testimonial a cargo de los atestes ***** y *****; acto continuo se procedió al desahogo de las pruebas ofrecidas por los demandados ***** representada por su albacea ***** y ***** , consistentes en la Confesional y Declaración de Parte a cargo de ***** . Diligencia que en su parte final, señaló nueva fecha para su continuación al existir medios de prueba diversos que desahogar.

22.- DESISTIMIENTO DE PRUEBA DEL ACTOR *** , Y DESERCIÓN DE PRUEBAS OFRECIDAS POR LA SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE ***** REPRESENTADA POR SU ALBACEA ***** Y ***** , EN SU CARÁCTER DEMANDADA Y ACTORA RECONVENCIONAL.-** Por auto de *veinte de junio de dos mil veintidós*, se tuvo por presentado al actor ***** , desistiéndose a su más entero perjuicio del Informe de Autoridad a cargo del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; así también, se le hizo efectivo el apercibimiento a los demandados y se declararon desiertas las pruebas de Informe de Autoridad a cargo del Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; Informe de Autoridad a cargo del Director General de Ingresos, Recaudación, Impuesto Predial y Catastro, y la prueba Pericial en materia de Grafoscopia, Documentoscopia, Caligrafía y Grafometría, por causas imputables a su persona al omitir la tramitación de las probanzas mencionadas.

23.- CONTINUACIÓN DE LA AUDIENCIA DE PRUEBAS Y ALEGATOS Y TURNO PARA RESOLVER.- Con fecha *trece de julio de dos mil veintidós*, se desahogó la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos en la que, se hizo constar la incomparecencia de las partes en litigio, y al advertirse que no existían medios probatorios que resolver se declaró cerrada la instrucción probatoria y se procedió a la apertura de alegatos,

se recibieron los alegatos de la parte actora y por perdido el derecho de los demandados para formularlos en razón de su incomparecencia, en ese sentido y por así permitirlo el estado procesal de los autos se turnaron los mismos para resolver en definitiva el presente asunto, resolución que se emite al tenor de las siguientes:

CONSIDERACIONES y FUNDAMENTOS:

I.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 87 y 105 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos; 18, 21, 23, 24, 29 y 34 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

En ese tenor, 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 y tratándose de la **competencia por razón de territorio**, se debe tomar en consideración lo preceptuado por el dispositivo **34 fracción III** del Código Adjetivo Civil en vigor del Estado de Morelos que dispone:

"... III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio..."

De lo anterior, se advierte que la competencia por territorio tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles, está determinada por el domicilio de la cosa, siendo que los inmuebles sujetos a *litis* es identificados como: *********, lugar donde ejerce ámbito competencial éste Tribunal, por ende, resulta innegable la competencia que le asiste a este Juzgado para conocer y resolver el asunto que nos atiende.

II.- ANÁLISIS DE LA VÍA.- En segundo plano, se procede al análisis de la vía en la cual el accionante *********, intenta su **acción principal** y los demandados Sucesión Intestamentaria a bienes de ********* representada por su albacea ********* y *********, intentan la **acción reconvenzional**, 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.

Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley.

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta Autoridad Judicial determina que **la vía elegida por el actor en el principal ***** y los actores reconventionales** Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** representada por su albacea ***** y ***** **es la correcta**, debido a lo estipulado en los preceptos **349 y 661** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado, que refieren:

"... ARTÍCULO 349.- Del juicio civil ordinario. Los litigios judiciales se tramitarán en la vía ordinaria, con excepción de los que tengan señalado en este Código una vía distinta o tramitación especial, siendo aplicables las disposiciones de este Título, en lo conducente, a los demás procedimientos establecidos por este Ordenamiento.

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

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

III.- LEGITIMACIÓN.- Conforme a la sistemática establecida por el artículo **105** de la Ley Adjetiva Civil aplicable, se procede en primer término al estudio de la legitimación procesal de la parte actora para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional, por ser ésta una cuestión de orden público que puede ser analizada aún en sentencia definitiva, la cual es independientemente de la legitimación *ad causam* o de la acción, que será objeto del estudio en el apartado correspondiente, toda vez que la misma tiene que ver con los requisitos o elementos necesarios para la procedencia de la acción misma.

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

"Solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario."

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

"Tienen capacidad para comparecer en juicio entre otras, las personas físicas que conforme a la Ley estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles."

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

"Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada."

En este orden de ideas, tomando en cuenta que de acuerdo con los preceptos legales invocados, puede iniciar un procedimiento quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho y tenga la capacidad jurídica para comparecer al mismo, o sea esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles; se deduce que *****, tiene el interés y la capacidad jurídica para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, toda vez que su pretensión la funda en la existencia de un contrato privado de compraventa celebrado el *veinte de agosto de mil novecientos noventa y siete*, con ***** respecto del bien inmueble identificado como ***** con número de folio real *****, mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad como consta en el Certificado de Libertad de Gravamen de fecha *siete de junio de dos mil diecinueve*, expedidos por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

Documentales de las cuales se infiere la legitimación activa y facultad del actor para hacer valer la acción que pretende, toda vez, de conformidad a lo establecido por el artículo **1226** del Código Civil en vigor, establece que tiene capacidad para Usucapir, quien tenga un título suficiente para darle el derecho a poseer el inmueble materia de la prescripción, por lo cual, de la primera de las documentales se desprende que mediante contrato celebrado entre ***** y ***** el actor adquirió la propiedad del inmueble ubicado en la ***** 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 del actor, deduciéndose además la legitimación procesal pasiva de los demandados ***** representada por su albacea ***** y ***** en términos de lo establecido por el numeral **1242** de la Ley Sustantiva Civil en vigor, que señala que quien intente adquirir un inmueble mediante prescripción debe enderezar su procedimiento contra quien aparezca como dueño registral, en consecuencia, de la segunda documental descrita se infiere que ***** aparece en los protocolos del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, como propietaria 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 actora, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia de la acción misma.

IV.- PREVIO ENTRAR AL ESTUDIO DE LA ACCIÓN PRINCIPAL, POR SISTEMÁTICA JURÍDICA TOCA EL TURNO PRONUNCIARNOS RESPECTO DE LA ACCIÓN RECONVENCIONAL PLANTEADA POR LOS DEMANDADOS *** REPRESENTADA POR SU ALBACEA ***** Y *****.-** Mediante escritos presentados en este Juzgado el *seis de noviembre de dos mil veinte y seis de abril de dos mil veintiuno*, los demandados ***** representada por su albacea ***** y ***** dieron contestación al litigio incoado en su contra, así también, interpusieron Reconvención contra ***** las cuales fueron admitidas en acuerdos

diversos de veinticuatro de noviembre de dos mil veinte, y veintiocho de abril de dos mil veintiuno, respectivamente.

En ese orden de ideas, la Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** representada por su albacea *****, en reconvención demandó de *****, **previo subsanar sus prestaciones**, lo siguiente:

f).- El pago de daños y perjuicios generados por parte del demandado reconvencionista, lo cual ha originado que erogue gastos en la defensa en un procedimiento totalmente improcedente situación que no ha permitido que obtenga ganancias lícitas con el gasto del dinero que he erogado en el juicio que instauo el juicio principal.

h).- La declaración de nulidad absoluta, invalidez y nulidad del supuesto contrato de compraventa de fecha 20 de agosto de 1997, celebrado entre el C. *****, y el finado *****, supuestamente sobre el bien inmueble ubicado *****, por no cumplir con los requisitos que marca la legislación aplicable que es la voluntad de la cónyuge *****, para la venta del dicho inmueble.

i).- La declaración de nulidad absoluta del contrato de fecha 20 de Agosto de 1997, celebrado entre el C. ***** y el finado *****, supuestamente sobre el bien inmueble ubicado *****, por no cumplir con los requisitos que marca la legislación aplicable.

k).- El pago de los gastos generados en los peritajes que se lleguen a generar con motivo del juicio inicial así como de la reconvención atendiendo a que el C. *****, es la persona que da motivo para la instauración de dichas probanzas y que ha generado los gastos.

l).- La declaración judicial de que la C. *****, en su calidad de cónyuge y la sucesión intestamentaria a bienes de *****, son los propietarios legales del bien inmueble ubicado *****, con folio electrónico inmobiliario *****.

n).- El pago de gastos y costas procesales originados en el presente juicio en todas sus instancias por virtud de que la parte demandado reconvencionista ha dado lugar al reclamo de las presentes prestaciones."

ASÍ TAMBIEN, *** DEMANDÓ DE ***** LAS PRESTACIONES SIGUIENTES:**

a).- La declaración judicial de que soy la legal copropietaria 50% del (cincuenta por ciento) del bien inmueble ubicado *****, tal como se acredita en el juicio número 87/2012-1 en el Juzgado Quinto Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante su primer secretario de acuerdos, en donde han quedado firmes las resoluciones emitidas en las cuatro secciones.

b).- La declaración judicial que el suscrito soy absuelta del cumplimiento de las pretensiones reclamadas por el actor principal en virtud de que se actualiza lo establecido por los artículos 13, 31, 36, 43, 48, 52, 56 y 58 del Código Civil del Estado.

c).- El pago de daños y perjuicios ocasionados en mis actividades y patrimonio que en ejecución de sentencia se harán líquidos, por las falsas aseveraciones que la demandada me imputa, lo cual ha generado que erogue gastos en mi defensa en un procedimiento totalmente improcedente situación que no ha permitido que obtenga ganancias lícitas con el gasto del dinero que he erogado, por la atención del presente juicio.

d).- La reparación del daño moral por las difamaciones que el demandado reconvencionista ha hecho en mi contra, tal como lo establece el artículo 1348 del Código Civil del Estado que en su oportunidad se acreditara y en ejecución de sentencia se hará líquida.

c(sic).- El pago de los intereses moratorios al tipo legal, es decir, a razón del 6% anual sobre las prestaciones que anteceden una vez que sean cuantificables tomando como referencia los conceptos referidos en los incisos procedentes.

f).- La reparación del daño moral por las difamaciones que el demandado reconvencionista ha hecho en el de la sucesión intestamentaria así como *****; en su calidad de cónyuge superviviente quien es propietaria del 50% del bien inmueble ubicado en *****; tal como lo establece el artículo 1348 del Código Civil del Estado, que en su oportunidad se acreditara y en ejecución de sentencia se hará líquida.

g).- La declaración de nulidad absoluta, invalidez y nulidad del supuesto contrato de compraventa de fecha 20 de agosto de 1997, celebrado entre el C. *****; y el finado *****; supuestamente sobre el bien inmueble ubicado *****; por no cumplir con los requisitos que marca la legislación aplicable que es la voluntad de la suscrita *****; para la venta del dicho inmueble.

h).- La declaración de nulidad absoluta del contrato de fecha 20 de Agosto de 1997, celebrado entre el C. ***** y el finado *****; supuestamente sobre el bien inmueble ubicado *****; por no cumplir con los requisitos que marca la legislación aplicable.

i).- El pago de los gastos generados en los peritajes que se lleguen a generar con motivo del juicio inicial así como de la reconvención atendiendo a que el C. *****; es la persona que da motivo para la instauración de dichas probanzas y que ha generado los gastos.

j).- La declaración judicial de que la C. *****; en mi calidad de copropietaria y la sucesión intestamentaria a bienes de *****; son los propietarios del bien inmueble ubicado en *****; con folio electrónico inmobiliario *****.

k).- Como consecuencia de las prestaciones señaladas la restitución de la propiedad y posesión del bien inmueble ubicado en *****; con folio electrónico inmobiliario *****.

n).- El pago de gastos y costas procesales originados en el presente juicio en todas sus instancias por virtud de que la parte demandado reconvencionista ha dado lugar al reclamo de las presentes prestaciones.".

Ahora bien, al observar que ambos actores reconvencionistas demandan de *****; la nulidad e invalidez del contrato de compraventa de fecha veinte de agosto de mil novecientos noventa y siete, se procederá a analizar en su conjunto las prestaciones reclamadas por los actores reconvencionistas.

IV. I. ANÁLISIS DE LAS EXCEPCIONES RECONVENCIONALES.- Sin embargo, antes de hacer la pronunciación correspondiente respecto del fondo de la acción reconvencional, por sistemática jurídica se procederá a analizar las defensas y excepciones que hizo valer *****; al momento de dar contestación las reconvenciones en su contra planteadas.

Excepciones hechas valer por ***;** al momento de dar contestación a la reconvención hecha valer por la Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** representada por su albacea *****:

- 1.- La de falta de acción.
- 2.- La de falta de legitimación ad causam y ad procesum.
- 3.- La de oscuridad de la demanda o defecto legal en la demanda.
- 4.- Defensa Sine Actione Agis.
- 5.- La de inepto libelo.
- 6.- La de Mutati Libeli.

Así también, al contestar la reconvención hecha valer por *****; interpuso como excepciones las siguientes:

- 1.- La de falta de acción.
- 2.- La de falta de legitimación ad causam y ad procesum.

3.- La de oscuridad de la demanda o defecto legal en la demanda.

4.- Defensa Sine Actione Agis.

5.- La de inepto libelo.

6.- La de Mutati Libeli.

Al advertir que las excepciones que interpuso *********, al dar contestación a la reconvención que hicieron valer la Sucesión Intestamentaria a bienes de ********* representada por su albacea ********* y *********, son las mismas y que versan sustancialmente en desvirtuar la acción nulidad e invalidez que intentan los citados demandados en contra del documento basal de la acción consistente en contrato de compraventa celebrado entre ********* como vendedor y ********* como comprador respecto del bien inmueble identificado como *********, de fecha veinte de agosto de mil novecientos noventa y siete, dada la naturaleza de las mismas, se procede a analizarlas en su conjunto dada la íntima relación que guardan entre sí.

Al respecto, el artículo **252** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

***"EXCEPCIÓN.** El demandado tiene la posibilidad jurídica única de provocar la actividad del órgano judicial, para defenderse, una vez que se ha incoado en contra suya una acción judicial y para solicitar se administre justicia de acuerdo con lo ordenado por el artículo 17 de la Constitución General de la Republica y por el artículo 2o. de este ordenamiento.*

Por su parte, el artículo **253** del propio ordenamiento legal cita:

***"DEFENSAS O CONTRAPRETENSIONES.** Por medio de las diferentes defensas o contra pretensiones el demandado puede oponerse en todo o en parte, a las pretensiones del actor, en la continuación del procedimiento, alegando que no se cumplen los presupuestos procesales necesarios para que el juicio tenga existencia jurídica y validez formal, o de resistirse al reconocimiento por hechos extintivos, modificativos o impositivos del derecho argumentado por el actor.*

Al respecto, cabe señalar que las excepciones transcritas marcadas con los números **1 y 4, consistentes en la falta de acción y la defensa sine actione agis**, por la forma en que fueron planteadas por el demandado reconvencionista *********, no constituyen propiamente una excepción, puesto que éstas (excepción) son defensas que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división; puesto que, la falta de acción no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción y en este tenor, trae necesariamente como consecuencia, la obligatoriedad de esta Juzgadora de analizar de forma oficiosa si la acción ejercitada es procedente y a revertir al promovente actor, la carga de la prueba, lo que se determinará al momento en que se analice el fondo de la reconvención planteada; de lo que se concluye, que el

excepcionista de mérito, deberá estarse al resultado que prevalezca al resolverse en definitiva el juicio que nos ocupa.

Tiene aplicación a lo anterior el criterio sustentado por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, Octava Época, con número de tesis VI. 2º. J/203, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, tomo 54, junio de 1992, página 62 que a la letra cita:

"SINE ACTIONE AGIS. La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción".

Respecto de la excepción marcada con el **número 2 consistente en la falta de legitimación ad causam y ad procesum**, la misma deviene improcedente en razón de que el estudio y análisis de la legitimación de las partes en litigio fue realizado en el considerando II del cuerpo de la presente resolución, por ende, es y se declara **improcedente** la excepción en estudio.

Por cuanto hace a la excepción marcada con los números **3 y 5 consistentes en la de oscuridad de la demanda o defecto legal en la demanda y la de inepto libeli**, las mismas devienen improcedentes en razón de que de la lectura del escrito reconvenicional que nos ocupa, se advierte, que ésta se encuentra formulada conforme a derecho, tan es así, que del curso de contestación a la misma, se advierte que *********, dio contestación a la misma, lo que denota que no se le dejó en estado de indefensión; tan es así, que el libelo reconvenicional se admitió a trámite e incluso, se le corrió traslado con el mismo, y como se apuntó el citado demandado reconvencionista dio contestación en todas y cada una de sus partes al escrito mencionado; debiendo señalar además, que la suscrita Juzgadora tiene la obligación de analizar de oficio la forma en que se propuso la demanda, de donde bien se pudo advertir alguna deficiencia que en concreto impidiera el estudio de su demanda, ya que el artículo **357** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, refiere que si el Juez encuentra que la demanda es oscura o irregular, prevendrá a la parte actora para que la aclare, corrija o complete, señalándole en concreto sus defectos, por tanto, el hecho de que la demanda reconvenicional se haya admitido en sus términos, impide que exista la defensa o la excepción de la oscuridad de la demanda, puesto que previamente se analizó el escrito inicial de demanda y se consideró apegado a derecho, tan es así que se le dio trámite, por lo que, la mencionada **excepción resulta improcedente**.

Robustece lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial, Quinta Época, emitido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Tercera Sala, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo LXXXI, página 1232, que reza:

"OSCURIDAD DE LA DEMANDA, EXCEPCION DE. El

Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, anterior al vigente, enumeraba entre las excepciones dilatorias, la oscuridad o defecto legal en la forma de proponer la demanda (artículo 28, fracción V); pero el nuevo código ha hecho desaparecer esa excepción, y para precisar la idea de eliminar esa clase de defensas que sólo retardan los juicios, señala expresamente en el artículo 36, cuales son las excepciones de previo y especial pronunciamiento, admisibles en los juicios ordinarios y sumarios. Las disposiciones de los artículos 255 y 257 del código vigente, explican la desaparición de la excepción de que se trata, pues el primero de ellos señala los requisitos que debe contener la demanda, y el segundo autoriza al Juez, si la demanda fuere oscura o irregular, para prevenir al actor que la aclare, corrija o complete, hecho lo cual, le dará curso. Esto significa que queda a cargo del Juez la apreciación de si la demanda es oscura o irregular y la ley le otorga la facultad para corregir inmediatamente cualquiera deficiencia, con el objeto de acelerar la tramitación del juicio y expeditar el despacho de los negocios. Por tanto, es evidente que ya no puede resucitarse la antigua práctica de la excepción perentoria o dilatoria, fundada en la oscuridad o defecto legal en la forma de proponer la demanda, porque de hacerse esto, se contrariaría el espíritu de la reforma y volvería a implantarse esa práctica, que por perjudicial, quedó abolida."

Por último tocante a la **excepción marcada con el número 6 consistente en la de mutati libeli**, que basa en que el actor no pueda con posterioridad modificar o querer justificar con medio idóneo la demanda reconvenicional, por los errores y detalles que se cometieron, se considera **improcedente**, debido a que, de la instrumental de actuaciones no se advierte que el actor reconvenicional haya modificado la esencia de la reconvenición que plantea contra ***** , por tanto, es improcedente la excepción en estudio.

IV.II.- ANÁLISIS DE LA RECONVENCIÓN HECHA VALER POR LA SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE *** REPRESENTADA POR SU ALBACEA ***** y ***** , CONTRA ***** , CONSISTENTES EN:**

Al caso concreto, la Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** representada por su albacea ***** , demandó de ***** , las prestaciones siguientes:

"f).- El pago de daños y perjuicios generados por parte del demandado reconvencionista, lo cual ha originado que erogue gastos en la defensa en un procedimiento totalmente improcedente situación que no ha permitido que obtenga ganancias lícitas con el gasto del dinero que he erogado en el juicio que instauo el juicio principal.

*h).- La declaración de nulidad absoluta, invalidez y nulidad del supuesto contrato de compraventa de fecha 20 de agosto de 1997, celebrado entre el C. ***** , y el finado ***** , supuestamente sobre el bien inmueble ubicado ***** , por no cumplir con los requisitos que marca la legislación aplicable que es la voluntad de la cónyuge ***** , para la venta del dicho inmueble.*

*i).- La declaración de nulidad absoluta del contrato de fecha 20 de Agosto de 1997, celebrado entre el C. ***** y el finado ***** , supuestamente sobre el bien inmueble ubicado ***** , por no cumplir con los requisitos que marca la legislación aplicable.*

*k).- El pago de los gastos generados en los peritajes que se lleguen a generar con motivo del juicio inicial así como de la reconvenición atendiendo a que el C. ***** , es la persona que da motivo para la instauración de dichas probanzas y que ha generado los gastos.*

l).- La declaración judicial de que la C. *****, en su calidad de cónyuge y la sucesión intestamentaria a bienes de *****, son los propietarios legales del bien inmueble ubicado *****, con folio electrónico inmobiliario *****.

n).- El pago de gastos y costas procesales originados en el presente juicio en todas sus instancias por virtud de que la parte demandado reconvencionista ha dado lugar al reclamo de las presentes prestaciones.".

Por su parte, *****, demandó de *****, las prestaciones siguientes:

"a).- La declaración judicial de que soy la legal copropietaria 50% del (cincuenta por ciento) del bien inmueble ubicado *****, tal como se acredita en el juicio número 87/2012-1 en el Juzgado Quinto Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante su primer secretario de acuerdos, en donde han quedado firmes las resoluciones emitidas en las cuatro secciones.

b).- La declaración judicial que el suscrito soy absuelta del cumplimiento de las pretensiones reclamadas por el actor principal en virtud de que se actualiza lo establecido por los artículos 13, 31, 36, 43, 48, 52, 56 y 58 del Código Civil del Estado.

c).- El pago de daños y perjuicios ocasionados en mis actividades y patrimonio que en ejecución de sentencia se harán líquidos, por las falsas aseveraciones que la demandada me imputa, lo cual ha generado que erogó gastos en mi defensa en un procedimiento totalmente improcedente situación que no ha permitido que obtenga ganancias lícitas con el gasto del dinero que he erogado, por la atención del presente juicio.

d).- La reparación del daño moral por las difamaciones que el demandado reconvencionista ha hecho en mi contra, tal como lo establece el artículo 1348 del Código Civil del Estado que en su oportunidad se acreditara y en ejecución de sentencia se hará líquida.

c(sic).- El pago de los intereses moratorios al tipo legal, es decir, a razón del 6% anual sobre las prestaciones que anteceden una vez que sean cuantificables tomando como referencia los conceptos referidos en los incisos procedentes.

f).- La reparación del daño moral por las difamaciones que el demandado reconvencionista ha hecho en el de la sucesión intestamentaria así como *****, en su calidad de cónyuge superviviente quien es propietaria del 50% del bien inmueble ubicado en *****, tal como lo establece el artículo 1348 del Código Civil del Estado, que en su oportunidad se acreditara y en ejecución de sentencia se hará líquida.

g).- La declaración de nulidad absoluta, invalidez y nulidad del supuesto contrato de compraventa de fecha 20 de agosto de 1997, celebrado entre el C. *****, y el finado *****, supuestamente sobre el bien inmueble ubicado *****, por no cumplir con los requisitos que marca la legislación aplicable que es la voluntad de la suscrita *****, para la venta del dicho inmueble.

h).- La declaración de nulidad absoluta del contrato de fecha 20 de Agosto de 1997, celebrado entre el C. ***** y el finado *****, supuestamente sobre el bien inmueble ubicado *****, por no cumplir con los requisitos que marca la legislación aplicable.

i).- El pago de los gastos generados en los peritajes que se lleguen a generar con motivo del juicio inicial así como de la reconvencción atendiendo a que el C. *****, es la persona que da motivo para la instauración de dichas probanzas y que ha generado los gastos.

j).- La declaración judicial de que la C. *****, en su calidad de copropietaria y la sucesión intestamentaria a bienes de *****, son los propietarios del bien inmueble ubicado en *****, con folio electrónico inmobiliario *****.

k).- Como consecuencia de las prestaciones señaladas la restitución de la propiedad y posesión del bien inmueble ubicado en *****, con folio electrónico inmobiliario *****.

n).- El pago de gastos y costas procesales originados en el presente juicio en todas sus instancias por virtud de que la parte

demandado reconvencionista ha dado lugar al reclamo de las presentes prestaciones."

Y para acreditar su acción reconvenicional los actores en la reconvenición Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** representada por su albacea ***** y *****, ofrecieron como pruebas de su parte:

° La Confesional y Declaración de Parte a cargo de *****.

° La Testimonial de ***** y *****.

° Las Documentales Públicas consistentes en:

1. Copia certificada del expediente número 87/2012, relativo al juicio sucesorio intestamentario a bienes de *****.
2. Copia Certificada del acta de matrimonio número *****, del Libro 2, de la Oficialía 0001, con fecha de registro once de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, en la que aparecen asentados como nombres de los contrayentes los de ***** y *****.
3. Copia Certificada del acta de matrimonio número *****, del Libro 1, de la Oficialía 0001, con fecha de registro once de noviembre de mil novecientos sesenta y ocho, en la que aparecen asentados como nombres de los contrayentes los de ***** y *****.

° La inspección judicial en el bien inmueble materia de este juicio, en los términos que fue solicitado.

° El informe de autoridad a cargo del Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en los términos que fue solicitado.

° El informe de autoridad a cargo de la Dirección General de Ingresos, Recaudación, Impuesto Predial y Catastro, en los términos que fue solicitado.

° La pericial en materia de Grafoscopia, Documentoscopia, Caligrafía y Grafometría, en los términos que fue ofrecida.

° La Instrumental de Actuaciones y la Presuncional en su doble aspecto Legal y Humana.

Ahora bien, por cuanto hace a la prueba Confesional y Declaración de Parte a cargo de *****, la misma se desahogó en diligencia de veintitrés de mayo de dos mil veintidós, y respecto de la prueba Confesional a su cargo *****, confesó:

"Que conoció a *****, que sabe que en la actualidad ***** ha fallecido, que sabe y le consta que ***** y ***** estuvieron casados, que no sabe bajo qué régimen matrimonial contrajeron nupcias ***** y ***** que sabe que ***** es albacea de la sucesión intestamentaria a bienes de *****; negó saber que el bien inmueble materia de la litis ubicado en ***** pertenezca a la sucesión intestamentaria a bienes de *****; negó saber que ***** es dueña del cincuenta por ciento (50%) del bien objeto de la Litis ubicado en *****; afirmó saber que para la venta de inmuebles tienen que firmar la o los propietarios del inmueble, negó haber elaborado de manera unilateral el contrato de veinte de agosto de mil novecientos noventa y siete, negó saber que existan las sentencias correspondientes a la primera, segunda, tercera y cuarta sección de la Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** en el expediente número 87/2012 radicado en la Primer Secretaria del Juzgado Quinto Familiar de Primera Instancia de este Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, negó consentir que se realizaran las diligencias necesarias para que el bien inmueble materia de litigio ubicado en ***** perteneciera al acervo hereditario

del de cujus *****; negó saber que a *****; se le reconoce como propietaria del cincuenta por ciento (50%) de los bienes inmuebles que integran el acervo hereditario de ***** !'.

Por cuanto a la prueba de Declaración de Parte manifestó:

“Que conoció a *****; que sabe que en la actualidad *****; ha fallecido, que sabe y le consta que ***** y *****; estuvieron casados, que no sabe bajo qué régimen matrimonial contrajeron nupcias ***** y *****; afirmó saber que, ***** es albacea de la sucesión intestamentaria a bienes de *****; negó saber que el bien inmueble materia de la litis ubicado en *****; pertenezca a la sucesión intestamentaria a bienes de *****; aduciendo que él es el propietario de dicho bien raíz ya que realizó la compraventa del mencionado inmueble en el año de mil novecientos noventa y siete, negó que el bien raíz objeto del presente juicio pertenezca a la sucesión ya que el de cujus *****; falleció en el año dos mil once, y que en el año de mil novecientos noventa y siete, realizaron la compraventa de dicho bien raíz, y que él es el dueño desde entonces, negó saber que *****; es dueña del cincuenta por ciento (50%) del bien objeto de la Litis ubicado en *****; afirmó saber que para la venta de inmuebles tienen que firmar la o los propietarios del inmueble, negó haber elaborado de manera unilateral el contrato de veinte de agosto de mil novecientos noventa y siete, negó saber que existan las sentencias correspondientes a la primera, segunda, tercera y cuarta sección de la Sucesión Intestamentaria a bienes de *****; en el expediente número 87/2012 radicado en la Primer Secretaria del Juzgado Quinto Familiar de Primera Instancia de este Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, negó consentir que se realizaran las diligencias necesarias para que el bien inmueble materia de litigio ubicado en *****; perteneciera al acervo hereditario del de cujus *****; negó saber que a *****; se le reconoce como propietaria del cincuenta por ciento (50%) de los bienes inmuebles que integran el acervo hereditario de ***** !'.

Pruebas a las que se les concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en los artículos **392, 402, 416, 419** y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, por haberse desahogado conforme a derecho, sin embargo, las mismas son insuficientes para acreditar la acción de nulidad absoluta e invalidez del contrato de compraventa celebrado el **veinte de agosto de mil novecientos noventa y siete**, entre ***** como vendedor y ***** como comprador, respecto del bien inmueble materia de la Litis ubicado en *****; lo anterior, en razón de que los artículos 4, 458, 936, 2486, 2546, 2547, del Código Civil del Estado de Morelos, vigentes al momento de la celebración del contrato impugnado, se desprenden las premisas siguientes:

- **El Registro Público de la Propiedad tiene por objeto dar publicidad a los actos jurídicos a los que la ley impone ese requisito para surtir efectos frente a terceros.**
- **Los derechos reales sobre inmuebles deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, en el folio de la finca sobre la que recaigan, para surtir efectos frente a terceros.**
- **Los documentos que conforme a la ley deban registrarse y no se registren, no producen efectos frente a terceros.**
- **El Registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe, que hayan sido inscritos.**

- **La sociedad conyugal no surte efectos contra “terceros” si no está inscrita en el Registro Público de la Propiedad.**

La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, se ha pronunciado en diversas ocasiones respecto al objeto del Registro Público de la Propiedad, y los efectos de sus inscripciones.

En efecto, al resolver el Amparo Directo en Revisión 1669/2011 y la Contradicción de Tesis 493/2011, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación sostuvo que el Registro Público de la Propiedad inmobiliaria tiene por objeto *dar estabilidad, así como, seguridad jurídica* al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles. Su función es dar a conocer la verdadera situación jurídica de un inmueble, tanto respecto del derecho de propiedad, como respecto de las cargas o derechos reales que pueda reportar el inmueble, con la finalidad de impedir fraudes en las enajenaciones y gravámenes sobre inmuebles.

La función registral está sujeta a diversos principios, como son el principio de publicidad registral, de tracto sucesivo y de fe pública.

El principio de *publicidad registral* tiene por objeto que cualquier persona que consulte los registros pueda tener la certeza de la situación de los inmuebles que están inscritos.¹

El principio de *tracto sucesivo* se refiere a la cadena o secuencia ininterrumpida que debe existir entre cada uno de los titulares de los derechos inscritos. Las inscripciones de propiedad inmobiliaria se realizan dentro de una secuencia o concatenación entre adquisiciones y transmisiones sin que haya una ruptura de continuidad. Se pretende que en el Registro Público de la Propiedad se contenga todo el historial del inmueble para ofrecer la certeza de que quien aparece inscrito como el último propietario del inmueble, deba tenerse como tal y su derecho pueda ser oponible a terceros.

Dicho principio tiene por objeto asegurar, que el comprador de un bien inmueble lo adquiera de quien tiene el legítimo derecho, con la finalidad de que el asiento registral se reputa verdadero y sea oponible a terceros, aun cuando a la postre resultara no serlo.

Por su parte, el principio de *fe pública registral*, parte de la siguiente premisa: “las inscripciones inmobiliarias gozan de

¹ Tesis Aislada, Quinta Época, Registro: 339738, Tercera Sala, visible en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo CXXVI, Página: 531, de rubro y texto: “REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. LOS DISPOSITIVOS QUE LO REGLAMENTAN SON DE INTERES PUBLICO. Los dispositivos que reglamentan el Registro Público de la Propiedad son de interés público, pues los alcances de ese interés general estriban en darle publicidad, con acceso para todos, a los actos o documentos que allí se inscriban; esto es, cuando el registro vela por un interés general es a causa de la publicidad que proporciona para las relaciones jurídicas, pero la publicidad se logra a través de cualesquiera de los libros existentes en el registro, relacionado con una misma inscripción”.

una presunción de veracidad, la cual beneficia a los terceros de buena fe”.

Dicha presunción de veracidad otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión. La presunción de validez que otorga el Registro a los actos inscritos, no obstante su falta de coincidencia con la realidad permite la eficacia de las transacciones realizadas con el titular registral.

La legitimación nace con el asiento o anotación en el Registro. Lo inscrito es eficaz y crea una presunción *juris tantum* de que el titular aparente es el real; pero si se trata de actos en los cuales se afecta el interés de un tercero de buena fe, que a título oneroso adquiere la propiedad del titular registral, la presunción se vuelve *juris et de jure*, en protección a los adquirentes de buena fe, presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece al titular registral.

Por lo anterior, si bien es cierto que las inscripciones de los actos jurídicos en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos *declarativos*, y no *constitutivos*, y por lo tanto, el derecho de propiedad no se crea u origina a raíz de su inscripción en el Registro Público, sino que dicha inscripción tiene sólo el efecto de darle publicidad a un derecho ya existente,² también es cierto que excepcionalmente puede darse el caso de que la legitimidad en la adquisición no emane del título de propiedad del vendedor, sino de la fe pública registral.

El principio de la fe pública registral protege al tercero de buena fe que adquiere un bien inmueble a título oneroso de quien aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad. Si posteriormente, algún tercero controvierte el título de propiedad de quien vendió a dicho tercero, y como consecuencia, el título del vendedor es anulado, por regla general, el derecho de propiedad adquirido a título oneroso por el tercero de buena fe prevalece sobre el derecho de quien haya sido el legítimo propietario -pero no aparecía como tal en el Registro Público de la Propiedad- si la causa de la nulidad no se desprende del título de vendedor ni del propio Registro Público.

Ese es el alcance que puede tener el principio de la fe pública registral, el cual se explica ante la inseguridad jurídica que podría ocasionar dejar desamparado al tercero de buena fe que confió en las inscripciones que constan en el Registro Público de la Propiedad, después de revisar y de cerciorarse de la documentación e inscripciones correspondientes.

² Tesis aislada, Séptima Época, Tercera Sala, Semanario Judicial de la Federación 63 Cuarta Parte, Página: 40, Registro: 800.688, de texto: “REGISTRO PÚBLICO, EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL. Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado, pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir el derecho”.

Sirve de apoyo a lo anterior los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan:

Época: Novena Época Registro: 160359 Instancia:
Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente:
Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro IV, Enero
de 2012, Tomo 5 Materia(s): Administrativa, Civil Tesis: I.3o.C.1014
C (9a.) Página: 4596

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. NATURALEZA JURÍDICA. El Registro Público de la Propiedad tiene una naturaleza jurídica eminentemente administrativa, pues aun cuando tiene su fundamento legal en el título segundo de la tercera parte del libro cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, esto es, se encuentra dentro de las disposiciones legales de observancia general en materia civil, de la lectura de las reglas contenidas en éstas y de su reglamento, se desprende que es una institución integrante de la administración pública del Distrito Federal, cuyo objeto es dar publicidad a los actos jurídicos que requieran surtir efectos contra tercero, para lo cual puede actuar por solicitud de quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate, o bien, por orden de cualquier autoridad judicial.

Época: Novena Época Registro: 172932 Instancia:
Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente:
Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXV,
Marzo de 2007 Materia(s): Civil Tesis: I.3o.C.600 C Página: 1757

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. PRINCIPIOS FUNDAMENTALES QUE LO RIGEN. El Registro Público de la Propiedad no genera, por sí mismo, la situación jurídica a la que da publicidad, esto es, no constituye la causa jurídica de su nacimiento, ni tampoco es el título del derecho inscrito, sino que se limita por regla general a declarar, a ser "un reflejo" de un derecho nacido extraregistralmente mediante un acto jurídico que fue celebrado con anterioridad por las partes contratantes, y la causa o título del derecho generado es lo que realmente se inscribe o se asienta en la anotación relativa con la finalidad de hacerlo del conocimiento de terceros, se declara así para que sea conocido por quienes acudan a consultar sus folios y adquieran certeza jurídica del estado que guardan los bienes sobre los que muestran interés. Por las razones aludidas, en el Registro Público de la Propiedad existen una serie de principios fundamentales, a saber: El de publicidad, conforme al cual el público además de tener acceso a las inscripciones, también tiene el derecho de enterarse de su contenido; el de inscripción, por el que los derechos nacidos extraregistralmente pueden ser oponibles a terceros; el de especialidad, que exige determinar en forma precisa el bien o derecho de que se trate; el de consentimiento, en virtud del cual sólo puede modificarse una inscripción, con la voluntad de la persona titular, y el titular del registro debe consentir la modificación de ese asentamiento; el de tracto sucesivo, que impide el que un mismo derecho real esté inscrito al mismo tiempo a nombre de dos o más personas, a menos que se trate de copropiedad, puesto que toda inscripción tiene un antecedente y debe extinguirse para dar lugar a una nueva; el de rogación, que prohíbe al registrador practicar inscripciones de motu proprio, pues es necesario para ello que quien lo solicite se encuentre legitimado, esto es, debió ser parte en el acto o bien tratarse del notario autorizante de la escritura o el Juez del conocimiento; el de propiedad, que es uno de los pilares del registro, y conforme al cual ante la existencia de dos títulos contradictorios, prevalece el primero que se hubiese inscrito; el de legalidad, que impide se inscriban en el registro títulos contrarios a derecho o irregulares y faculta al registrador para calificar estas circunstancias; el de tercero registral, conforme al cual, para efectos del registro, se entiende por tercero a quien sin ser parte en el acto jurídico que originó la inscripción, tiene un derecho real sobre el bien inscrito; y finalmente, el de fe pública registral o legitimación registral,

cuyo efecto es que se tenga por verdad legal en relación con un derecho real inmobiliario, lo que aparece asentado en el Registro Público; principios todos ellos que se encuentran contenidos en los artículos 3001, 3003, 3009, 3010, 3013, 3015, 3030, 3031, 3064 del Código Civil para el Distrito Federal.

Época: Novena Época Registro: 160146 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro VII, Abril de 2012, Tomo 1 Materia(s): Civil Tesis: 1a. XI/2012 (9a.) Página: 875

PRINCIPIOS DE FE PÚBLICA REGISTRAL Y DE TRACTO SUCESIVO, SU ESTRICTO CUMPLIMIENTO DA LUGAR A ESTIMAR QUE SE ADQUIERE EL INMUEBLE DE SU LEGÍTIMO DUEÑO, QUE EL ASIENTO REGISTRAL SE REPUTE VERDADERO Y QUE SEA OPONIBLE A TERCEROS. Si bien es cierto que las inscripciones de los actos jurídicos en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos, y no constitutivos, también lo es que excepcionalmente puede darse el caso de que la legitimidad en la adquisición no emane del título de propiedad del vendedor, sino de la fe pública registral, en caso de que un tercero de buena fe adquiera un bien inmueble a título oneroso de quien aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad, lo cual se explica ante la inseguridad jurídica que podría ocasionar dejar desamparado al tercero de buena fe que confió en las inscripciones que constan en el Registro Público de la Propiedad, después de revisar y de cerciorarse de la documentación e inscripciones correspondientes. Precisamente para evitar ese tipo de situaciones, es de suma importancia el cumplimiento estricto del principio de tracto sucesivo, que se refiere a la cadena o secuencia ininterrumpida que debe existir entre cada uno de los titulares de los derechos inscritos en el Registro Público de la Propiedad, el cual requiere de proporcionar los antecedentes registrales del inmueble que se pretende registrar, y tiene por objeto asegurar que el comprador de un bien inmueble lo adquiera de quien tiene el legítimo derecho, con la finalidad de que el asiento registral se repute verdadero y sea oponible a terceros.

Época: Décima Época Registro: 2002086 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro XIII, Octubre de 2012, Tomo 2 Materia(s): Civil Tesis: 1a. CLIII/2012 (10a.) Página: 1216

TERCERO DE BUENA FE REGISTRAL. El Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria tiene por objeto dar estabilidad y seguridad jurídica al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles. Su función es dar a conocer la verdadera situación jurídica de un inmueble, tanto respecto del derecho de propiedad, como respecto de las cargas o derechos reales que pueda reportar el inmueble, con la finalidad de impedir fraudes en las enajenaciones y gravámenes sobre inmuebles. Lo anterior se logra mediante el cumplimiento de diversos principios registrales, como el principio de publicidad registral, que tiene por objeto dar publicidad a sus inscripciones, para que cualquier persona que consulte sus registros pueda tener la certeza de la situación de los inmuebles que están inscritos, así como los principios de legitimación y de fe pública registral, los cuales otorgan una presunción iuris tantum de veracidad a las inscripciones, que se mantiene hasta que se pruebe su discordancia con la realidad; pero si se trata de actos que afectan a terceros de buena fe, la presunción deja de admitir prueba en contrario, en cumplimiento a la finalidad de seguridad jurídica que persigue la institución. Dichos principios tienen por objeto asegurar que el comprador de un bien inmueble lo adquiera de quien tiene el legítimo derecho, con la finalidad de que el asiento registral se repute verdadero y sea oponible a terceros, aun cuando a la postre resultara no serlo. Las inscripciones inmobiliarias gozan de una presunción de veracidad, la cual beneficia a los terceros de buena fe. En consecuencia, cuando un tercero adquiere de buena fe, a

título oneroso, un bien inmueble de quien aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad, si del propio registro no se desprende alguna causa de nulidad de las inscripciones, debe darse validez a la adquisición realizada por el tercero de buena fe, la cual debe prevalecer sobre cualquier otra que no derive del propio registro.

Época: Décima Época Registro: 2005465 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 3, Febrero de 2014, Tomo I Materia(s): Civil Tesis: 1a. XX/2014 (10a.) Página: 689

TERCERO DE BUENA FE REGISTRAL. ESTE CONCEPTO, PREVISTO EN EL ARTÍCULO 2885 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE GUERRERO, DEBE INTERPRETARSE Y APLICARSE RESTRICTIVAMENTE.

El citado precepto, al prever que la sociedad conyugal no surtirá efectos contra "terceros de buena fe", si no constare inscrita en el Registro Público, otorga una protección excepcional, ya que tiene como consecuencia que se prive a una persona de un derecho real -incluido el de propiedad- sobre un inmueble, adquirido con anterioridad a la fecha en que el tercero adquirió el suyo, en beneficio del derecho real adquirido por el tercero, que es posterior, por lo que es de suma importancia delimitar a quién debe considerarse como tercero de buena fe, así como interpretar y aplicar restrictivamente el concepto, de forma que no se aplique la excepción a "cualquier tercero", ya que ello produciría un efecto contrario al perseguido por el legislador: debilitar la seguridad jurídica en el derecho de propiedad inmobiliario, al otorgarse una herramienta al titular registral para desposeer y privar de los derechos reales adquiridos a su cónyuge o a cualquier otra persona a quien le hayan transmitido previamente derechos reales sobre el inmueble de que se trate, en beneficio de alguna otra persona o propio, a título gratuito. Por ello, sólo puede tener el carácter de "tercero de buena fe registral" quien:

a) adquiera un derecho real sobre el inmueble de que se trate de quien aparece como titular registral, por virtud de un acto jurídico que se presuma válido o de una resolución judicial; b) inscriba en el Registro Público de la Propiedad a su favor el derecho real adquirido; c) adquiera a título oneroso, entendiéndose por tal, que debe existir una proporción razonable entre el valor de la cosa y el precio o contraprestación pagado por ella; y, d) desconozca los vicios del título del vendedor y éstos no se desprendan claramente del propio Registro Público de la Propiedad.

De conformidad con lo anterior, nuestro ordenamiento jurídico protege el derecho real sobre un inmueble que un tercero de buena fe adquiere a título oneroso, de quien aparezca como titular en el Registro Público de la Propiedad, aun cuando existan otras personas que puedan haber adquirido con anterioridad, a su vez, derechos reales, no inscritos, sobre el mismo inmueble.

a) Análisis de las causas de inexistencia alegadas.-

Ahora bien, se procederá al estudio de la acción principal, relativa a la **inexistencia** del contrato privado de compraventa de veinte de agosto de mil novecientos noventa y siete, que celebraron por una parte ***** como vendedor y ***** como comprador, respecto del bien inmueble ubicado en *****.

Ahora bien, los numerales 4, 458, 936, 2486, 2546, 2547, del Código Civil del Estado de Morelos, vigentes al momento de la celebración del contrato impugnado, se desprenden las premisas siguientes:

- **El Registro Público de la Propiedad tiene por objeto dar publicidad a los actos jurídicos a los**

- que la ley impone ese requisito para surtir efectos frente a terceros.
- Los derechos reales sobre inmuebles deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, en el folio de la finca sobre la que recaigan, para surtir efectos frente a terceros.
 - Los documentos que conforme a la ley deban registrarse y no se registren, no producen efectos frente a terceros.
 - El Registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe, que hayan sido inscritos.
 - La sociedad conyugal no surte efectos contra "terceros" si no está inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Considerando esta autoridad que la restricción que los artículos citados imponen a la protección del patrimonio persigue una *finalidad constitucionalmente válida*, consistente en otorgar *seguridad jurídica* al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles.

Asimismo, los preceptos cumplen con la finalidad de seguridad jurídica perseguida, ya que en caso contrario, se haría nugatoria la misma, debido a que la razón de ser de esa protección a favor del **tercero de buena fe** es no dejar desamparado a quien confió en las inscripciones registrales, y en *detrimento de su patrimonio*, realizó un pago o hizo una erogación por un valor equivalente al del inmueble en cuestión. **De no ser así, se demeritaría la garantía de seguridad jurídica que persigue el Registro Público de la Propiedad, puesto que, ningún caso tendría llevar un sistema registral si a sus inscripciones no se atribuye efecto alguno, ni preferencia alguna en caso de algún conflicto entre los derechos que se derivan de un inmueble registrado.**

En efecto, **si se concediera la misma prioridad a un derecho real inscrito que a uno no inscrito, el Registro Público de la Propiedad no tendría ninguna función útil, puesto que daría lo mismo inscribir los títulos o no, lo que conllevaría a una creciente inseguridad jurídica, ya que cualquier posible adquirente de un bien inmueble tendría que realizar una investigación exhaustiva antes de adquirir un derecho real sobre el inmueble, con la insatisfacción, de que aún después de concluida seguiría sin tener una certeza absoluta de la situación del inmueble, puesto que tendría necesariamente que confiar en la información recibida, sin tener forma de saber si alguno de los titulares realizó varias enajenaciones u otorgó diversos derechos reales, que ya no recuerda, o que no desea informar, y con la consecuente pérdida del propio inmueble y del precio pagado, si a la postre aparece algún tercero que aduce tener un derecho anterior.**

Esto es los artículos del Código Civil analizados le dan preferencia a quien tuvo la *diligencia* de **revisar** el Registro Público de la Propiedad, y de **inscribir** su título, frente a quien no tuvo la diligencia de hacerlo.

Bajo tales circunstancias, en términos del numeral **386** del Código Procesal Civil y de conformidad con las causas de

inexistencia alegadas, correspondía a la parte actora reconvenional Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** representada por su albacea ***** y ***** , **desvirtuar la buena fe registral del demandado en la celebración del acto impugnado, es decir, demostrar que ***** , era conocedor al momento de la celebración del contrato impugnado, de la existencia de la sociedad conyugal del vendedor con *****.**

Circunstancia que en el presente caso no se acredita pues como ya se dijo de las pruebas Confesional y Declaración de parte se desprende que el demandado reconvenional ***** , si bien es cierto, tenía conocimiento del matrimonio existente entre ***** con ***** , cierto es también, que no tenía conocimiento que dicho matrimonio estuviera asentado bajo el régimen de sociedad conyugal.

Valoración de las documentales públicas.-

1. Copia certificada del expediente número 87/2012, relativo al juicio sucesorio intestamentario a bienes de ***** .
2. Copia Certificada del acta de matrimonio número ***** , del Libro 2, de la Oficialía 0001, con fecha de registro once de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, en la que aparecen asentados como nombres de los contrayentes los de ***** y ***** .
3. Copia Certificada del acta de matrimonio número ***** , del Libro 1, de la Oficialía 0001, con fecha de registro once de noviembre de mil novecientos sesenta y ocho, en la que aparecen asentados como nombres de los contrayentes los de ***** y ***** .

Ahora bien, por cuanto a las documentales públicas consistentes en:

- ° Copia certificada del expediente número 87/2012, relativo al juicio sucesorio intestamentario a bienes de ***** .
- ° Copia certificada del acta de matrimonio ***** , del libro 1, de la Oficialía 0001 de Temixco, Morelos, con fecha de registro once de noviembre de mil novecientos sesenta y ocho, apareciendo como contrayentes ***** y ***** , sujetándose al régimen de **sociedad conyugal**.

Documentales que fueron valoradas en la presente determinación y a la cual, le fue conferido pleno valor y eficacia probatoria para acreditar la legitimación procesal de los accionantes para comparecer a juicio a defender los derechos que crean pertinentes, así también, con las mismas queda demostrado el fallecimiento de ***** , así como el vínculo matrimonial que existió entre ***** y ***** .

No obstante, en términos del numeral **490** del Código Procesal Civil, se les resta valor y eficacia probatoria para acreditar que el demandado reconvenional ***** , tuviera conocimiento de la existencia de la sociedad conyugal establecida por dichas personas, al momento de la celebración del acto impugnado, ya que, de su contenido no se desprende que la sociedad conyugal hubiese sido inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, al momento de la celebración del contrato de compraventa base de la acción, así como tampoco quedó acreditado que el demandado reconvenional tuviera conocimiento de que el demandado en el principal ***** , estuviera casado bajo el régimen de sociedad conyugal con ***** .

Concerniente a la copia certificada del acta de matrimonio 00492, del libro 2, de la Oficialía 0001 de Cuernavaca, Morelos, en la que aparecen asentados como nombres de los contrayentes los de ***** y ***** , en términos del numeral **490** del Código Procesal Civil, se le resta valor y eficacia probatoria para acreditar que el demandado reconvenional tuvieron conocimiento de la existencia de la sociedad conyugal establecida por ***** y ***** , al momento de la celebración del acto impugnado, ya que, si bien es cierto, el demandado en la reconvenición al estar unido en matrimonio con ***** , quien es descendiente directo de ***** y ***** , de su contenido no se desprende que la sociedad conyugal existente entre estos último hubiese sido inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, ni que el demandado en la reconvenición tuviera conocimiento de que el ahora de cujus ***** y ***** , contrajeron nupcias bajo el régimen de sociedad conyugal, toda vez, que dicha documental se limita a demostrar el vínculo matrimonial que une a ***** con ***** , descendiente directo de ***** y ***** .

Respecto de las pruebas:

° *La inspección judicial en el bien inmueble materia de este juicio, en los términos que fue solicitado.*

° *El informe de autoridad a cargo del Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en los términos que fue solicitado.*

° *El informe de autoridad a cargo de la Dirección General de Ingresos, Recaudación, Impuesto Predial y Catastro, en los términos que fue solicitado.*

° *La pericial en materia de Grafoscopia, Documentoscopia, Caligrafía y Grafometría, en los términos que fue ofrecida.*

Las mismas fueron declaradas desiertas tal y como se depende de los acuerdos emitidos por esta Autoridad en acuerdos de *veinte de octubre de dos mil veintiuno y veinte de junio de dos mil veintidós*, se declararon desiertas las pruebas de Inspección judicial a desahogarse en el bien raíz objeto del litigio y las de Informe de Autoridad a cargo del Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; Informe de Autoridad a cargo del Director General de Ingresos, Recaudación, Impuesto Predial y Catastro, y la prueba Pericial en materia de Grafoscopia, Documentoscopia, Caligrafía y Grafometría, por causas imputables a sus oferentes Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** representada por su albacea ***** y ***** , al omitir la tramitación de las probanzas mencionadas.

Por ende, con las pruebas valoradas en el cuerpo de la presente resolución, resultan **insuficientes conocer por parte de ***** , que ***** se encontraba casado con ******* , al momento de celebrar el contrato de compraventa de fecha veinte de agosto de mil novecientos noventa y siete, **ya que, lo importante era establecer bajo cual régimen económico contrajo matrimonio, situación que omitió manifestar y/u ocultó a ******* , al momento de celebrar el acto impugnado, toda vez, que no existe probanza alguna que acredite una situación

contraria, generando que *** sea catalogado como comprador de buena fe.**

Además de conformidad con el numeral 2458 fracción VIII del Código Civil vigente al momento de la celebración del contrato impugnado, se desprende que **una de las obligaciones del vendedor en el contrato de compraventa, es otorgar a los compradores los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio.**

Resultando evidente que *********, se encontraba obligado a informar a los codemandados **el régimen económico bajo el cual, se encontraba casado, situación que omitió efectuar, al no existir probanza que acredite dicho extremo.**

Incluso el artículo **2474** del Código Civil vigente al momento de la celebración del contrato impugnado, que establece las obligaciones del comprador, **no establece la obligación de verificar el estado civil del vendedor, al ser materialmente imposible la realización de dicha actuación** por lo siguiente:

A diferencia del Registro Público inmobiliario, que es **único**, en cada Estado, porque cada inmueble sólo puede ser registrado en el lugar de su ubicación- hay un registro civil en cada municipalidad, y una pareja puede optar por casarse en cualquier lugar; de manera que se le impondría una carga desmedida al comprador, ya que, en dado caso **tendría que hacer una búsqueda en todos los registros civiles del país o incluso del extranjero, para poder tener la certeza del régimen económico del matrimonio celebrado con el vendedor, lo cual sería excesivo, y prácticamente imposible de realizar.**

Por ende, contrario a los intereses de los actores reconventionales, con las probanzas valoradas se acredita que ********* aparecía como único propietario del inmueble consignado en el contrato basal, dentro de los registros del entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, lo que permitió que dicha persona pudiera transmitir la titularidad del inmueble materia de controversia, sin darle participación a su cónyuge.

Máxime, que del basal de la acción consistente en contrato de compraventa de fecha *veinte de agosto de mil novecientos noventa y siete*, no se advierte que *********, en su carácter de vendedor del bien inmueble objeto de este juicio, refiriera que se encontraba unido en matrimonio bajo el régimen de sociedad conyugal con *********, por ende, las probanzas mencionadas resultan **insuficientes** para desvirtuar la buena de comprador de *********, por lo siguiente:

Es **insuficiente** conocer que ********* se encontraba casado con *********, ya que, lo importante era establecer bajo cual régimen económico contrajo matrimonio, situación que omitió manifestar y/u ocultó al demandado reconventional al momento de celebrar el acto impugnado, toda vez, que no existe probanza alguna que acredite una situación contraria,

generando que *****, sean comprador de buena fe. Además de conformidad con el numeral 2458 fracción VIII del Código Civil vigente al momento de la celebración del contrato impugnado, se desprende que **una de las obligaciones del vendedor en el contrato de compraventa, es otorgar a los compradores los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio.**

Resultando evidente que ***** se encontraba obligado a informar a ***** **el régimen económico bajo el cual, se encontraba casado con *******, situación que omitió efectuar, al no existir probanza que acredite dicho extremo.

Por cuanto a las pruebas presuncional en su doble aspecto legal y humana, se les resta pleno valor probatorio en términos del artículo **490** del Código Civil del Estado de Morelos, probanzas que se integran por medio de las consecuencias que lógicamente se deduzcan de los hechos, derivadas del enlace armónico de los indicios que se encuentran ligados íntimamente con el hecho que se pretende probar y que proporcionen, no una probabilidad, sino una conclusión categórica, ya que, de las constancias que integran el presente asunto, **no se advierten probanzas que beneficien a los actores reconventionales, para acreditar que ***** tuvo conocimiento de la existencia de la sociedad conyugal establecida por ***** y *******, al momento de la celebración del acto impugnado, toda vez, que no existe probanza alguna que demuestre que la sociedad conyugal hubiese sido inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, al no estar concatenada dicha situación con otros medios de convicción.

b) Decisión.- En el presente asunto **no procede suplir la deficiencia de la queja, al ser un procedimiento en materia civil, el cual, debe ventilarse y resolverse bajo el principio de estricto derecho**, como lo establece el numeral **1** del Código Procesal Civil. Por ende, las partes tienen la obligación de asumir la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, siendo imposible librarles de las cargas procesales que tengan que asumir, en términos del artículo **386** del Código Procesal Civil.

Lo anterior tiene base en la **carga probatoria** que deben asumir las partes en el juicio, entendida a esta como "una situación jurídica, instituida en la ley, consistente en el requerimiento de una conducta de realización facultativa normalmente establecida en el interés del propio sujeto, cuya omisión trae aparejada una consecuencia gravosa para él".

A través de la carga de la prueba se determina cuál de las partes se dirige el requerimiento de proponer, preparar y aportar las pruebas en el proceso, en otros términos, la carga de la prueba precisa a quien le corresponde demostrar.

Como se ha expuesto la carga probatoria que debe asumir las partes en juicio debe estar contemplada en la ley, siendo el caso que en el numeral **215** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado, se desprende la obligación de las partes

de asumir las cargas que le correspondan, por su parte esta autoridad se encuentra impedida de privar o librar de la carga procesal que deben asumir las partes en juicio.

Por tanto, de conformidad con los numerales 6, 10, 15, 278, 279, 3381, 3382 fracciones I y XV, 3383, 3384 y 3388 del Código Civil del Estado de Morelos, vigentes al momento de la celebración del contrato impugnado y los principios registrales expuestos en el presente apartado con el inciso b), cuando en un juicio ordinario civil se reclame la inexistencia de un acto traslativo de dominio, aduciendo la parte actora que como cónyuge de la parte vendedora bajo el régimen de sociedad conyugal, debió obtenerse su consentimiento para enajenar el inmueble; **es indispensable que se acredite la inscripción de dicho bien raíz ante el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a nombre de la sociedad conyugal, para que los derechos reales que pudieran asistirle al cónyuge actor, puedan surtir efectos contra el tercero que haya adquirido ese mismo inmueble pues, de lo contrario, implicaría que este último adquirió el bien de la única persona que aparece inscrita como dueña absoluta de aquél y, por ende, no es jurídicamente correcto que el tercero adquirente de buena fe deba sufrir las consecuencias de posibles vicios que desconocía dada la falta de inscripción de la sociedad conyugal.**

Toda vez que la inscripción de la sociedad conyugal cumple con un fin legal, que es dar publicidad a los actos jurídicos como medio para que terceros tengan conocimiento de la situación que éstos guardan en aras de evitar fraudes y perjuicios que son consecuencia natural del desconocimiento de tales actos, surgiendo así la figura del comprador o adquirente de buena fe registral, que se define como aquel que adquiere un inmueble de la única persona que aparece ante la autoridad registral con derecho suficiente para celebrar la operación, desconociendo el adquirente los vicios que pudieran existir al realizar el acto jurídico.

En el caso, la la Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** representada por su albacea ***** y ***** , **no acreditaron que el demandado reconvencional ***** tuviera conocimiento de la existencia de la sociedad conyugal establecida por ***** y ***** , al momento de la celebración del acto impugnado, al no existir probanza alguna que desvirtuara la buena fe registral.**

Por tanto, no sería proporcional ni razonable imponer la consecuencia de la desatención de ***** y ***** **de omitir inscribir su sociedad conyugal,** al tercero de **buena fe ***** , que adquirió a título oneroso el inmueble del titular registral,** ya que de anulársele su título, sufriría también una merma en su patrimonio, sin haber incurrido en falta alguna, ni personalmente, ni a través de su cónyuge.

Además, de resolverse lo contrario se le impondría una carga desproporcionada al tercero de buena fe, ya que -a diferencia del Registro Público inmobiliario, que es **único** en cada Estado, porque cada inmueble sólo puede ser registrado

en el lugar de su ubicación- hay un registro civil en cada municipalidad, y una pareja puede optar por casarse en cualquier lugar; de manera que si quien aparece en el Registro Público de la Propiedad como titular del inmueble, **no le advierte al tercero de buena fe del régimen económico de su matrimonio, el tercero tendría que hacer una búsqueda en todos los registros civiles del país o incluso del extranjero, para poder tener la certeza del régimen económico del matrimonio celebrado con el vendedor, lo cual sería excesivo, y prácticamente imposible de realizar.**

Esto ya que **la legitimidad en la adquisición del bien inmueble no emana del título de propiedad del vendedor, sino de la fe pública registral, pues se trata de una tercera de buena fe, que adquirió un inmueble a título oneroso de quien aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad, que confió en las inscripciones que constan en el indicado registro; circunstancia que no fue desvirtuada con probanza alguna.**

Lo anterior permite establecer que la accionante, para demostrar la procedencia de la acción de inexistencia del contrato de compraventa considerado como perteneciente a la sociedad conyugal, **tenía que acreditar de manera fehaciente que el inmueble objeto de la litis estaba inscrito en el Registro Público de la Propiedad como perteneciente a la indicada sociedad, o en su caso, desvirtuar la buena fe registral con que procedieron los codemandados.**

Sin embargo, el accionante no demostró dichos elementos, ya que omitió cumplir su obligación procesal impuesta en el artículo 386 del Código Procesal Civil.

Por ende, la parte actora Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** representada por su albacea ***** , es quien debe perder su derecho real de copropiedad sobre el inmueble, **por su omisión de inscribir la sociedad conyugal establecida con su entonces cónyuge *******, para que la titularidad registral del inmueble apareciera a favor de ***** y ***** , toda vez que al estar inscrito el inmueble únicamente en favor de ***** dicha persona se encontraba en condiciones de enajenarlo sin participarlo a su cónyuge, como aconteció, en consecuencia:

Se declara que los actores reconventionales Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** representada por su albacea ***** y ***** , **no acreditaron su acción de INEXISTENCIA** de acto jurídico respecto del contrato privado de compraventa de fecha *veinte de agosto de mil novecientos noventa y siete*, por ende:

Se declara improcedente la acción de **INEXISTENCIA Y NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO** respecto del contrato privado de compraventa de fecha *veinte de agosto de mil novecientos noventa y siete*, interpuesta por la Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** representada por su albacea ***** y ***** , absolviéndose a ***** **de todas y cada una de las pretensiones reclamadas en los escritos reconventionales presentados en este Juzgado el veinticuatro de noviembre de dos mil veinte y veintiséis de abril de dos mil veintiuno.**

Sirve de apoyo a todo lo anterior los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan:

Época: Décima Época Registro: 2005464 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 3, Febrero de 2014, Tomo I Materia(s): Constitucional, Civil Tesis: 1a. XIX/2014 (10a.) Página: 687

SOCIEDAD CONYUGAL. LOS ARTÍCULOS 2880 Y 2885 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUERRERO, QUE ESTABLECEN QUE NO ES OPONIBLE A TERCEROS EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL CÓNYUGE NO INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, NO VULNERAN EL ARTÍCULO 4o. CONSTITUCIONAL. El

citado precepto constitucional protege la organización y desarrollo de la familia, lo cual incide en la protección del patrimonio familiar, puesto que representa el medio para cumplir con algunas de las obligaciones y ejercitar algunos de los derechos inherentes a la familia. Sin embargo, como todos los derechos constitucionales, no es absoluto y, por tanto, admite restricciones. Ahora bien, la restricción que le imponen los artículos 2880 y 2885 citados, al establecer que la sociedad conyugal no surtirá efectos frente a terceros si no consta inscrita en el Registro Público de la Propiedad, persigue una finalidad constitucionalmente válida, consistente en otorgar seguridad jurídica al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles, la cual es necesaria para no dejar desamparado al tercero de buena fe que confió en las inscripciones registrales y, en detrimento de su patrimonio, realizó un pago o hizo una erogación por un valor equivalente al del inmueble en cuestión. De no ser así, se demeritaría la garantía de seguridad jurídica que persigue el Registro Público de la Propiedad, ya que ningún caso tendría llevar un sistema registral si a sus inscripciones no se atribuye efecto o preferencia alguna en caso de algún conflicto entre los derechos que se derivan de un inmueble registrado, lo que conllevaría a una creciente inseguridad jurídica. Sin embargo, sólo es posible sostener la proporcionalidad, y consiguientemente, la constitucionalidad del artículo 2885 del Código Civil del Estado de Guerrero, si el mismo se interpreta de conformidad con los principios de seguridad jurídica y de protección a la familia, consagrados en los artículos 4o. y 16 constitucionales, de manera que el derecho real inscrito del tercero sólo prevalecerá sobre el derecho real no inscrito del miembro de la sociedad conyugal, si el término "tercero" a que se refiere el artículo 2885 citado se interpreta en forma restrictiva, con las características que debe reunir un "tercero de buena fe registral"; puesto que sólo así se justifica la limitación que impone el precepto impugnado a los derechos de protección a la familia que regula el artículo 4o. de la Constitución Federal; ya que de otra forma se premiaría a quien actuó de mala fe o fue negligente, en perjuicio de quien contaba con un derecho real anterior sobre el mismo inmueble, y sólo cometió el error de no inscribirlo. En cuyo caso, el tercero no debe ser protegido, pues el derecho resuelve el conflicto de intereses entre un adquirente gratuito y un adquirente oneroso, protegiendo a éste, ya que el primero nada desembolsa o arriesga. Además, el cónyuge sólo será privado de su derecho real de copropiedad en beneficio del tercero de buena fe, debido a su propia negligencia o la de su cónyuge; dado que no sería proporcional ni razonable imponer la consecuencia de esa negligencia en el tercero de buena fe, que adquirió a título oneroso el inmueble del titular registral; pagó una contraprestación proporcionada con su valor, y tuvo la diligencia de revisar la documentación del vendedor, las anotaciones registrales y de inscribir su propio título, ya que de anularse su título, sufriría también una merma en su patrimonio, sin haber incurrido en negligencia alguna, ni personalmente, ni a través de su cónyuge. De resolverse lo contrario se le impondría una carga desproporcionada al tercero de buena fe, ya que -a diferencia del Registro Público inmobiliario, que es único, porque cada inmueble sólo puede ser registrado en el lugar de su ubicación- hay un registro civil en cada municipalidad, y una pareja puede optar por casarse en

cualquier lugar; de manera que si el titular registral del inmueble no le advierte al tercero de buena fe de su matrimonio o niega estar casado, éste tendría que hacer una búsqueda en todos los registros civiles del país o incluso del extranjero, para poder tener la certeza de que su vendedor no está casado, o si lo está, que está casado por separación de bienes, lo cual sería excesivo, y prácticamente imposible de realizar.

Época: Décima Época Registro: 2004332 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro XXIII, Agosto de 2013, Tomo 1 Materia(s): Civil Tesis: 1a./J. 18/2013 (10a.) Página: 644

SOCIEDAD CONYUGAL NO INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. EL DERECHO REAL INMOBILIARIO DEL CÓNYUGE QUE NO APARECE EN LA INSCRIPCIÓN NO ES OPONIBLE AL DERECHO REAL DE PROPIEDAD DE QUIEN RESULTÓ ADJUDICATARIO DE BUENA FE EN EL PROCEDIMIENTO DE REMATE Y ADJUDICACIÓN EN UN JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL. La otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia 3a./J. 7/93, de rubro: "SOCIEDAD CONYUGAL. LA FALTA DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES ADQUIRIDOS DURANTE ELLA, NO IMPIDE QUE EXISTA LEGITIMACIÓN PARA HACER VALER TERCERÍA EXCLUYENTE DE DOMINIO.", sostuvo que la falta de inscripción de la sociedad conyugal en el Registro Público de la Propiedad respecto de un inmueble registrado a nombre de uno de los cónyuges, provoca que el derecho del otro que no aparece en la inscripción no pueda oponerse a un tercero que haya adquirido un derecho real respecto del mismo bien. Ahora bien, en el Código de Comercio el legislador previó que cuando la sentencia de un juicio ejecutivo mercantil es condenatoria y declara procedente la venta de los bienes embargados para hacer pago al acreedor, se tramitará su remate, y que enajenado el bien, ya sea por remate o adjudicación tratándose de inmuebles, el juez y el adjudicatario otorgarán la escritura pública correspondiente ante fedatario público; lo cual permite afirmar que, mediante la tramitación y culminación del procedimiento de remate y adjudicación, derivado de un juicio ejecutivo mercantil, el postor o el adjudicatario adquiere un derecho real de propiedad sobre el inmueble rematado. Consecuentemente, cuando falte la inscripción de la sociedad conyugal en el Registro Público de la Propiedad respecto de un inmueble que se encuentra registrado a nombre de uno de los cónyuges, el derecho real de propiedad del cónyuge que no aparece en la inscripción, derivado de la sociedad conyugal, no puede oponerse al derecho real de propiedad adquirido de buena fe por el postor o el adjudicatario mediante la tramitación y culminación del procedimiento de remate y adjudicación en un juicio ejecutivo mercantil.

Época: Novena Época Registro: 198492 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo V, Junio de 1997 Materia(s): Civil Tesis: XVII.2o. J/5 Página: 692

SOCIEDAD CONYUGAL, BIENES AFECTOS A LA, DEBE CONSTAR ESTA CIRCUNSTANCIA EN LA INSCRIPCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA QUE PUEDA SURTIR EFECTOS EN CONTRA DE TERCERO DE BUENA FE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA). El criterio jurisprudencial sostenido por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que se identifica con la voz: "SOCIEDAD CONYUGAL. NECESARIA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES A NOMBRE DE LA, PARA QUE SURTA EFECTOS CONTRA TERCERO.", que es visible bajo el número 280, en la página setecientos ochenta y nueve de la Cuarta Parte del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, editado en el año de mil novecientos ochenta y cinco, es válido también cuando este tipo de actos jurídicos está regido por el Código Civil para

el Estado de Chihuahua, toda vez que la interpretación sistemática de lo preceptuado por los artículos 173, 174 y 182 del referido Código Civil, todos ellos en relación con el diverso 2894, fracciones I y XIV, del mismo cuerpo legal, conduce a concluir que la incorporación de un bien inmueble a la sociedad conyugal que forma su propietario, tiene como consecuencia directa la pérdida, en perjuicio de éste, de una parte proporcional de los derechos de pleno dominio que hasta ese momento le correspondieron sobre ese bien y la adquisición por parte de su consorte de esos mismos derechos, lo cual debe constar en la inscripción correspondiente del Registro Público de la Propiedad para que pueda surtir efectos en contra de tercero de buena fe.

Época: Décima Época Registro: 2008176 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I Materia(s): Civil Tesis: VII.1o.C.19 C (10a.) Página: 849

SOCIEDAD CONYUGAL. LA FALTA DE INSCRIPCIÓN ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE LOS INMUEBLES ADQUIRIDOS DURANTE SU VIGENCIA, IMPIDE QUE SURTA EFECTOS CONTRA TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ). De conformidad con el artículo 172 del Código Civil para el Estado de Veracruz, la institución de la sociedad conyugal implica que los inmuebles adquiridos durante su vigencia forman parte de la comunidad conformada por los cónyuges que celebraron su matrimonio bajo ese régimen y, por ende, desde que se constituye surte efectos entre los propios consortes; sin embargo, tratándose de terceros adquirentes de buena fe, los derechos reales afectos a la sociedad conyugal sólo pueden ser oponibles si el bien raíz aparece inscrito a nombre de aquélla ante el Registro Público de la Propiedad, ponderando que esa inscripción cumple con un fin legal, que es dar publicidad a los actos jurídicos como medio para que terceros tengan conocimiento de la situación que éstos guardan en aras de evitar fraudes y perjuicios que son consecuencia natural del desconocimiento de tales actos, surgiendo así la figura del comprador o adquirente de buena fe registral, que se define como aquel que adquiere un inmueble de la única persona que aparece ante la autoridad registral con derecho suficiente para celebrar la operación, desconociendo el adquirente los vicios que pudieran existir al realizar el acto jurídico. Por tanto, cuando en un juicio ordinario civil se reclame la nulidad de un acto traslativo de dominio, aduciendo el actor que como cónyuge de la parte vendedora bajo el régimen de sociedad conyugal, debió obtenerse su consentimiento para enajenar el inmueble; es indispensable que se acredite la inscripción de dicho bien raíz ante el Registro Público de la Propiedad a nombre de la sociedad conyugal, para que los derechos reales que pudieran asistirle al cónyuge actor, puedan surtir efectos contra el tercero que haya adquirido ese mismo inmueble pues, de lo contrario, implicaría que este último adquirió el bien de la única persona que aparece inscrita como dueña absoluta de aquél y, por ende, no es jurídicamente correcto que el tercero adquirente de buena fe deba sufrir las consecuencias de posibles vicios que desconocía dada la falta de inscripción de la sociedad conyugal.

V.- Estudio de las excepciones hechas valer por los demandados la Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** representada por su albacea ***** y *****, al momento de dar contestación al litigio principal.

Mediante escrito presentado el seis de noviembre de dos mil veinte, la Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** representada por su albacea *****, dio contestación al litigio

incoado en su contra e interpuso como excepciones las siguientes:

- 1.- *La de sine actione agis y la de plus petitio.*
- 2.- *La de falsedad y oscuridad.*
- 3.- *La de Falta de Legitimación ad causam y ad procesum.*
- 4.- *La de improcedencia del reclamo de las pretensiones.*
- 5.- *La excepción de falta de acción y derecho del actor.*
- 6.- *La de falta de lesión jurídica civil que provoque la inexistencia o nulidad absoluta del acto jurídico que pretende el actor.*
- 7.- *La prevista en el artículo 351 y 352 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, dado que el actor no exhibe los documentos para acreditar la procedencia de su acción intentada.*
- 8.- *La excepción de cosa juzgada que se deduce del siguiente juicio 87/2012, relativo a la sucesión intestamentaria a bienes de *****.*
- 9.- *La de improcedencia del reclamo de las pretensiones.*

De igual forma, mediante escrito presentado en este Juzgado el seis de abril de dos mil veintiuno, ***** , dio contestación a la demanda entablada en su contra y opuso como excepciones, las siguientes:

- 1.- *La de sine actione agis y la de plus petitio.*
- 2.- *La de falsedad y oscuridad.*
- 3.- *La de Falta de Legitimación ad causam y ad procesum.*
- 4.- *La de improcedencia del reclamo de las pretensiones.*
- 5.- *La excepción de falta de acción y derecho del actor.*
- 6.- *La de falta de lesión jurídica civil que provoque la inexistencia o nulidad absoluta del acto jurídico que pretende el actor.*
- 7.- *La prevista en el artículo 351 y 352 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, dado que el actor no exhibe los documentos para acreditar la procedencia de su acción intentada.*
- 8.- *La excepción de cosa juzgada que se deduce del siguiente juicio 87/2012, relativo a la sucesión intestamentaria a bienes de *****.*
- 9.- *La de improcedencia del reclamo de las pretensiones.*
- 10.- *La prevista en el artículo 42 y 43 del Código Civil del Estado de Morelos, dado que el documento de la acción no contiene la manifestación de la suscrita y es procedente la nulidad absoluta de su acción intentada.*

Al respecto, el artículo **252** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

"EXCEPCIÓN. El demandado tiene la posibilidad jurídica única de provocar la actividad del órgano judicial, para defenderse, una vez que se ha incoado en contra suya una acción judicial y para solicitar se administre justicia de acuerdo con lo ordenado por el artículo 17 de la Constitución General de la Republica y por el artículo 2o. de este ordenamiento.

Por su parte, el artículo **253** del propio ordenamiento legal cita:

"DEFENSAS O CONTRAPRETENSIONES. Por medio de las diferentes defensas o contra pretensiones el demandado puede oponerse en todo o en parte, a las pretensiones del actor, en la continuación del procedimiento, alegando que no se cumplen los presupuestos procesales necesarios para que el juicio tenga existencia jurídica y validez formal, o de resistirse al reconocimiento por hechos extintivos, modificativos o impeditivos del derecho argumentado por el actor.

Al respecto, cabe señalar que las excepciones transcritas marcadas con los números 1, 4, 5, 6, 7, 8 y 9, de los escritos de contestaciones realizados por la Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** representada por su albacea ***** y ***** , por la forma en que fueron planteadas por el demandado reconvencionista no constituyen propiamente una excepción, puesto que éstas (excepción) son defensas que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división; puesto que, la falta de acción no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción y en este tenor, trae necesariamente como consecuencia, la obligatoriedad de esta Juzgadora de analizar de forma oficiosa si la acción ejercitada es procedente y a revertir al promovente actor, la carga de la prueba, lo que se determinará al momento en que se analice el fondo de la reconvención planteada; de lo que se concluye, que el excepcionista de mérito, deberá estarse al resultado que prevalezca al resolverse en definitiva el juicio que nos ocupa.

Tiene aplicación a lo anterior el criterio sustentado por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, Octava Época, con número de tesis VI. 2º. J/203, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, tomo 54, junio de 1992, página 62 que a la letra cita:

"SINE ACTIONE AGIS. La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción".

Respecto de la excepción marcada con el número 2 consistente en la falta de legitimación *ad causam* y *ad procesum*, la misma deviene improcedente en razón de que el estudio y análisis de la legitimación de las partes en litigio fue realizado en el considerando II del cuerpo de la presente resolución, por ende, es y se declara **improcedente** la excepción en estudio.

Por cuanto hace a la excepción marcada con el número 3 consistente en *la de falsedad y oscuridad de la demanda*, la misma deviene improcedente en razón de que de la lectura del libelo que nos ocupa, se advierte, que ésta se encuentra formulada conforme a derecho, tan es así, que del ocurso de contestación a la misma, se advierte que la Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** representada por su albacea ***** y ***** , dieron contestación a la misma, lo que denota que no se le dejó en estado de indefensión; tan es así, que el libelo reconvencional se admitió a trámite e incluso, se le corrió traslado con el mismo, y como se apuntó el citado

demandado reconvencionista dio contestación en todas y cada una de sus partes al escrito mencionado; debiendo señalar además, que la suscrita Juzgadora tiene la obligación de analizar de oficio la forma en que se propuso la demanda, de donde bien se pudo advertir alguna deficiencia que en concreto impidiera el estudio de su demanda, ya que el artículo **357** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, refiere que si el Juez encuentra que la demanda es oscura o irregular, prevendrá a la parte actora para que la aclare, corrija o complete, señalándole en concreto sus defectos, por tanto, el hecho de que la demanda reconvenicional se haya admitido en sus términos, impide que exista la defensa o la excepción de la oscuridad de la demanda, puesto que previamente se analizó el escrito inicial de demanda y se consideró apegado a derecho, tan es así que se le dio trámite, por lo que, la mencionada **excepción resulta improcedente**.

Robustece lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial, Quinta Época, emitido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Tercera Sala, publicada en el Semanario Judicial de la Federación. Tomo LXXXI, página 1232, que reza:

"OSCURIDAD DE LA DEMANDA, EXCEPCION DE. El Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, anterior al vigente, enumeraba entre las excepciones dilatorias, la oscuridad o defecto legal en la forma de proponer la demanda (artículo 28, fracción V); pero el nuevo código ha hecho desaparecer esa excepción, y para precisar la idea de eliminar esa clase de defensas que sólo retardan los juicios, señala expresamente en el artículo 36, cuales son las excepciones de previo y especial pronunciamiento, admisibles en los juicios ordinarios y sumarios. Las disposiciones de los artículos 255 y 257 del código vigente, explican la desaparición de la excepción de que se trata, pues el primero de ellos señala los requisitos que debe contener la demanda, y el segundo autoriza al Juez, si la demanda fuere oscura o irregular, para prevenir al actor que la aclare, corrija o complete, hecho lo cual, le dará curso. Esto significa que queda a cargo del Juez la apreciación de si la demanda es oscura o irregular y la ley le otorga la facultad para corregir inmediatamente cualquiera deficiencia, con el objeto de acelerar la tramitación del juicio y expeditar el despacho de los negocios. Por tanto, es evidente que ya no puede resucitarse la antigua práctica de la excepción perentoria o dilatoria, fundada en la oscuridad o defecto legal en la forma de proponer la demanda, porque de hacerse esto, se contrariaría el espíritu de la reforma y volvería a implantarse esa práctica, que por perjudicial, quedó abolida."

Por cuanto hace a la excepción marcada con el número 3 consistente en la falta de legitimación *ad causam* y *ad procesum*, la misma deviene improcedente en razón de que el estudio y análisis de la legitimación de las partes en litigio fue realizado en el considerando II del cuerpo de la presente resolución, por ende, es y se declara **improcedente** la excepción en estudio.

Finalmente, respecto de la excepción interpuesta por ***** , marcada con el número 10 consistente en:

La prevista en el artículo 42 y 43 del Código Civil del Estado de Morelos, dado que el documento de la acción no contiene la manifestación de la suscrita y es procedente la nulidad absoluta de su acción intentada.

La misma deviene improcedente atendiendo a los razonamientos vertidos en el considerando correspondiente a la acción reconvenzional que hizo valer contra *****.

VI.- ESTUDIO DEL ASUNTO PRINCIPAL.- Ahora bien, al no existir cuestión incidental que deba ser analizada con anterioridad, al respecto tenemos que la parte actora ***** ejercita contra los demandados Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** representada por su albacea ***** y ***** , las prestaciones siguientes:

“1.- Que se declare legítimamente como propietario al C. ***** , del inmueble ubicado en *****.

2.- La inscripción ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, al C. ***** , del inmueble ubicado en *****.

3.-El pago de gastos y costas que deriven del presente juicio.”.

VII.- MARCO JURÍDICO APLICABLE.- Para tal efecto, es necesario citar el contenido de los siguientes artículos de la Ley Sustantiva de la Materia, que disponen:

...”ARTICULO 965.- NOCION DE POSESION. Posesión de una cosa es un poderío de hecho en virtud del cual una persona la retiene y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia. La posesión surge como consecuencia de la constitución de un derecho o sin derecho alguno; en el primer caso se es poseedor de derecho, en el segundo, de hecho.

ARTICULO 966.- POSESION ORIGINARIA DERIVADA. Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada. El propietario al igual que el poseedor conserva el derecho de pretensión posesoria contra actos de terceros. Los poseedores a que se refiere el párrafo anterior, se 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.

ARTICULO 972.- PRESUNCION DE PROPIEDAD POR POSESION ORIGINARIA. La posesión originaria establece la presunción de propiedad a favor de quien la tiene para todos los efectos legales. No se establece la misma presunción en favor de quien posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto del dominio; pero si es poseedor de buena fe, se tiene la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído. Toda posesión se presume originaria, salvo prueba en contrario que rinda el opositor.

ARTICULO 980.- POSESION DE BUENA MALA FE. Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Se entiende por título la causa generadora de la posesión.

ARTICULO 981.- PRESUNCION DE LA BUENA FE. La buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde la carga de la prueba. La posesión adquirida de

buena fe no pierde ese carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente.

ARTICULO 982.- DERECHOS DEL POSEEDOR ORIGINARIO DE BUENA FE. El poseedor de buena fe que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio, tiene los derechos siguientes:

I.- El de hacer suyos los frutos percibidos, mientras su buena fe no es interrumpida;

II.- El que se le abonen todos los gastos necesarios, lo mismo que los útiles, teniendo derecho a retener la cosa poseída hasta que se haga el pago;

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

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

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

ARTICULO 992.- NOCION DE POSESION PACIFICA. Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia. Si posteriormente a la adquisición el poseedor recurre a la violencia para mantenerse en el uso o goce de la cosa, no se considerará viciada dicha posesión.

ARTICULO 993.- CONCEPTO DE POSESION CONTINUA. Posesión continua es la que no ha sido interrumpida por alguno de los medios enumerados en los artículos 1251 a 1254 de este Código. No obstante la continuidad material en el hecho de la posesión, ésta se considerará interrumpida si se han empleado cualquiera de los medios citados, y se reputará continua, a pesar de la discontinuidad material de los hechos posesorios, si no se han empleado los medios de interrupción que establece la Ley.

ARTICULO 994.- NOCION DE POSESION PUBLICA. Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos aquellos que tengan interés en interrumpirla. También lo es la que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

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

ARTICULO 996.- POSESION QUE PRODUCE LA PRESCRIPCION. Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.

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

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.

ARTICULO 1237.- REQUISITOS PARA LA PRESCRIPCION POSITIVA. La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser:

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

II.- Pacífica;

III.- Continua;

IV.- Pública; y

V.- Cierta.

ARTICULO 1238.- PRESCRIPCION ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES. Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen:

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

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

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

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

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

Ahora bien, de conformidad con el numeral **1224** de la Ley Sustantiva Civil de la Materia, solo los poseedores originarios podrán adquirir los bienes o derechos por prescripción positiva; en este sentido tenemos que el ordinal **975** del citado cuerpo

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

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

a) **En concepto de dueño o de titular de un derecho real**

b) **Ejercida en forma:**

1. **Pacífica;**
2. **Pública;**
3. **Cierta;**
4. **Continua;**
5. **De Buena Fe;**
6. **Por el tiempo que fije la ley.**

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

Así en el caso, el actor *********, refiere haber adquirido el *veinte de agosto de mil novecientos noventa y siete*, el bien inmueble ubicado en *********, lo anterior, mediante contrato privado de compraventa celebrado con el entonces legítimo propietario del precitado bien inmueble *********, ahora codemandado.

Bajo este contexto, tenemos que el actor *********, funda la causa generadora de su posesión, en el título por virtud de la cual entró en posesión de los bienes inmuebles que refiere, en un contrato privado de compraventa de *veinte de agosto de mil novecientos noventa y siete*, celebrado con *********, exhibiendo para tal efecto, el referido contrato traslativo de dominio, mismo que como se ha dicho, al ser una documental privada que si bien es cierto fue objetada y por la parte demandada, en el capítulo correspondiente al estudio y análisis de la reconvenición que hizo valer, contra *********, se declaró veraz las mima, por tanto, se tiene por admitida y surte efectos como si hubiese sido reconocida expresamente por la parte demandada, otorgándole pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los numerales **442, 444 y 490** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos y de acuerdo a la lógica, la experiencia y la sana crítica, resulta suficiente para probar la causa generadora por la cual la parte actora *********, se encuentra en posesión del inmueble materia de juicio.

Robustece lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

*Época: Décima Época
Registro: 2005897
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación
Libro 4, Marzo de 2014, Tomo II*

Materia(s): Civil
 Tesis: I.2o.C. J/1 (10a.)
 Página: 1431

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. SI LA LITIS EN EL JUICIO SE ENTABLA ENTRE LOS SUSCRIPTORES DEL CONTRATO RESPECTIVO, LA FECHA CONTENIDA EN ÉSTE DEBE ESTIMARSE COMO VERDADERA MIENTRAS NO SE DEMUESTRE SU FALSEDAD. Si bien es cierto que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación estableció en la jurisprudencia 1a./J. 9/2008, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVII, abril de 2008, página 315, de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).", que tratándose de la acción de prescripción positiva, para que un contrato traslativo de dominio pueda tener valor probatorio frente a terceros debe ser de fecha cierta; también lo es que de su lectura se advierte que ese requisito no se exige cuando el contrato fue suscrito entre la actora y la demandada en el juicio de prescripción. Lo anterior es así, toda vez que dicho órgano colegiado determinó en la referida jurisprudencia en relación con la idoneidad y eficacia de los documentos privados provenientes de terceros, que se ofrecen como base de la acción de prescripción, que no basta cualquier documento en que conste una operación traslativa de dominio, sino que se requiere que aquél sea de fecha cierta, lo que ocurre a partir de su inscripción en el Registro Público, su presentación ante fedatario público o la muerte de cualquiera de los firmantes, ello para darle eficacia en relación con terceros respecto de su fecha, y de la certeza del acto material contenido en él, pues para tener un conocimiento certero del momento en que se creó, deben existir datos que den seguridad de que el documento no se confeccionó fraudulenta o dolosamente; como ocurriría si se asentara una fecha falsa. Por ello, cuando el contrato traslativo de dominio que se exhibe en el juicio de prescripción adquisitiva para acreditar la causa generadora de la posesión no proviene de un tercero extraño al juicio, sino de los propios litigantes, es evidente que la fecha y demás elementos del contrato privado deben estimarse verdaderos, mientras no sean objetados y se demuestre su falsedad.

En este contexto de ideas, se proceder a analizar la prueba la prueba **TESTIMONIAL** a cargo de ***** y ***** , quienes en audiencia de pruebas y alegatos de fecha veintitrés de mayo de dos mil veintidós, expusieron de manera similar y congruente y en lo que aquí interesa, que conocen a su presentante y conocieron también a ***** , que la relación contractual que existió entre su presentante y ***** , **fue por motivo de celebrar un contrato de compraventa del bien inmueble ubicado en ******* , que saben y les consta que el propietario del bien inmueble ubicado en ***** , desde hace veinticinco años es ***** , que saben y les consta que la persona que tiene la posesión de dicho predio desde el veinte de agosto de mil novecientos noventa y siete, a la fecha en que se desahogó la audiencia, en el año dos mil veintidós, es decir, desde hace más de veinticinco años en carácter de dueño, de manera pública, pacífica, continua y de buena fe, es ***** .

Testimoniales a las que se les concede pleno valor probatorio, en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, toda vez que los atestes fueron claros y uniformes en sus declaraciones, coincidiendo sobre lo manifestado, pues se desprende que los dos conocen el inmueble identificado como ***** , teniendo en posesión dicho predio la parte actora ***** .

Aunado a lo anterior, la parte actora acreditó con la prueba que ahora se analiza, que su posesión ha sido desde el día de la celebración del contrato base de la acción, desde el *día veinte de agosto de mil novecientos noventa y siete*, es decir, por más de veinte años, en forma pública, continua, cierta y de buena fe; por lo que con dicha probanza se acreditan los requisitos de los artículos **1237** y **1238** del Código Civil en vigor; siendo que la prueba testimonial es la idónea para acreditar lo extremos de los preceptos legales antes citados, ya que los testigos mediante los sentidos son quienes pueden percibir la forma en que se ha poseído el bien inmueble motivo de la prescripción y pueden declarar en base a los hechos que les consten si la posesión que detenta la actora ha sido pública y continúa y por el tiempo que establece la ley para prescribir.

Robustece lo anterior los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan:

Época: Novena Época
Registro: 199538
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo V, Enero de 1997
Materia(s): Civil
Tesis: XX. J/40
Página: 333

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

Época: Décima Época
Registro: 2004547
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Libro XXIV, Septiembre de 2013, Tomo 3
Materia(s): Civil
Tesis: VII.2o.C.52 C (10a.)
Página: 2640

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA PRUEBA TESTIMONIAL NO ES EL ÚNICO MEDIO PARA DEMOSTRAR LOS ELEMENTOS DE LA ACCIÓN CONSISTENTES EN LA POSESIÓN PACÍFICA, PÚBLICA Y CONTINUA. *Si bien es cierto que de acuerdo con la naturaleza de cada prueba, hay unas más aptas que otras para demostrar el hecho que se pretende acreditar, también lo es que las partes tienen la oportunidad de escoger y decidir con cuál de ellas pretenden acreditar el hecho concreto a conocer e, incluso, aportar distintos medios probatorios complementarios entre sí para dar mayor certidumbre legal. Entonces, cuando en el juicio de prescripción adquisitiva o positiva son ofrecidos diversos medios de convicción, sin que sean contrarios a la moral o al derecho, deben estudiarse de manera concatenada para determinar si permiten justificar los elementos de la acción. Por tal motivo, a pesar de que la testimonial goza de mayor idoneidad para aportar elementos de convicción sobre la posesión, ello no lleva al extremo de tomar esa prueba como exigencia absoluta, porque existe la posibilidad de que la pluralidad de probanzas allegadas al juicio, sometidas a una apreciación valorativa consistente y exhaustiva, pueda generar en el juzgador la convicción plena de la posesión con las características exigidas. En conclusión, para acreditar la posesión pacífica, pública y continua, aunque la prueba idónea sea la testimonial, pues de ella se desprende la observación de hechos a través del tiempo; sin embargo, también pueden desahogarse otro tipo de pruebas que resulten aptas para ese fin.*

Por cuanto a la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA**, se les otorga valor probatorio con fundamento en el artículo **490** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, que resulta ser el enlace interior de las pruebas rendidas.

Respecto a la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, se considerarán las actuaciones procesales integradas, es decir, se examinarán todas las constancias que forman el presente expediente.

En tal virtud, valoradas y adminiculadas las probanzas antes descritas conforme a la sana crítica, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, conforme a las reglas especiales de todas y cada una de ellas; considerando además que los codemandados Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** representada por su albacea ***** y ***** , no ofrecieron medios de prueba que desvirtuaran la acción ejercitada por la parte actora, bajo esta premisa, se concluye que la posesión detentada por ***** , es apta para prescribir, lo anterior en virtud de que cumple con las exigencias previstas por el artículo **1237** de la Ley Sustantiva Civil, es decir, que ha sido en concepto de dueño, de manera pacífica, continua, pública y de forma cierta; así como al hecho de que ha detentado la posesión del inmueble por un periodo de tiempo de más de cinco años.

Por lo considerado en el cuerpo del presente fallo, se concluye que en efecto, que el actor ***** acreditó en juicio que la posesión detentada sobre el inmueble materia del presente asunto es de manera cierta y de buena fe, toda vez, que de las pruebas documentales ofrecidas, la testimonial desahogada, y el reconocimiento de documento (contrato de compraventa de fecha *veinte de agosto de mil novecientos noventa y siete*), no se deja lugar a dudas respecto al concepto originario en que posee el bien inmueble materia del presente juicio, ya que con dichas pruebas se acredita que su posesión es en virtud de un acuerdo de voluntades entre el mismo y quien resultaba ser dueña del domicilio a la fecha de la celebración de dicho acto, tal y como quedó acreditado precedentemente.

Por cuanto a que la posesión de la actora sea de manera **continua, pública y pacífica**, esto es que no haya sido interrumpida por alguna de los medios enumerados en los artículos 1251 a 1254 del Código Civil aplicable; y que la misma se disfrute de manera tal que pueda ser conocida por todos aquéllos que tengan interés en interrumpirla, esto es, de manera pública y sin violencia alguna, ello significa en forma pacífica, elementos que quedaron acreditados con las probanzas analizadas y valoradas previamente, evidenciándose que la posesión que es detentada por la accionante respecto del bien inmueble materia de *litis*, ha sido de manera pacífica, continua, pública; continua, ya que, la posesión no se ha interrumpido, ha sido pacífica porque nadie le ha disputado la posesión que tiene, pacífica porque nunca ha existido pleito por la posesión que tiene la actora respecto del inmueble materia de *litis*, y ha sido pública porque la parte actora se ostenta como dueño del inmueble ante toda la sociedad.

En el contexto relatado, **resulta fundada** la acción ejercitada por *********, ya que como ha sido referido en párrafos precedentes, se acreditó que su posesión cumple con las exigencias previstas por la ley para prescribir, por ende, se declara que ********* se ha convertido en propietario por prescripción adquisitiva de los predios identificados como *********, sin perjuicio de los derechos de terceros ajenos al presente asunto, con las siguientes medidas y colindancias:

“Superficie de 283.00m2 (doscientos ochenta y tres metros cuadrados).

Al noreste en once metros sesenta centímetros, colindando con lote siete.

Al suroeste en doce metros veinticinco centímetros colinda con calle Heliotropo.

Al sureste en veintitrés metros ochenta centímetros colinda con lote 8.

Al noroeste en veintitrés metros ochenta centímetros colinda con lote 12 y 12 A.”.

La anterior determinación, encuentra sustento en la siguiente jurisprudencia, que aun cuando se refiere a la legislación de una entidad federativa diversa, las disposiciones legales a que hacen referencia son análogas en su contenido a las previstas por la Legislación Civil de nuestro Estado:

*Época: Novena Época
Registro: 162032
Instancia: Primera Sala
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XXXIII, Mayo de 2011
Materia(s): Civil
Tesis: 1a./J. 125/2010
Página: 101*

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA). La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable, según se desprende de los artículos 998, 1307, párrafo primero, y 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora. El concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario, dado que en el ordenamiento de referencia, es el único que puede usucapir. Es relevante señalar que la posesión originaria puede ser justa o de hecho. Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó (cinco o diez años según el caso, atendiendo al citado artículo 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora), siempre deberá probar la causa generadora de la posesión. Consecuentemente, si pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, en el que basa su pretensión. Así mismo, si pretende que se declare su adquisición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber detentado la

cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe."

Por tanto, se ordena al **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, a realizar la cancelación de la inscripción que aparece en esa dependencia a nombre del demandado ***** , bajo el folio real electrónico ***** , **solo por cuanto al terreno ya señalado y por cuanto a las medidas y colindancias referidas.**

Sirviéndole a ***** , de título de propiedad la presente sentencia de conformidad con lo dispuesto por el artículo **1243** del Código Civil en vigor.

Una vez que cause ejecutara la presente sentencia, se ordena girar oficio respectivo al Director de Certificaciones del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, debiendo acompañar a costa de la parte actora, copia certificada de esta resolución y del auto que la declare ejecutoriada, a fin de que, realice la cancelación del registro respecto al predio identificado ante dicha dependencia bajo el Folio Real Electrónico ***** , a nombre de ***** , y que corresponde al bien inmueble identificado como ***** .

En virtud de lo anterior, **requiérase** al Director de Certificaciones del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, a efecto de que una vez colmado lo anterior, inscriba a favor de ***** , el predio que se especifica en líneas que anteceden, mismo que actualmente se encuentra inscrito bajo el Folio Real Electrónico ***** , para ello, se sirva considerar la presente resolución como título de propiedad con los efectos legales que ello origine, una vez efectuados los pagos correspondientes a los trámites necesarios para que proceda dicha inscripción.

Lo anterior, sin que pase desapercibido para la suscrita juzgadora, los argumentos de los demandados Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** representada por su albacea ***** y ***** , al manifestar que el bien inmueble materia de la Litis ubicado en ***** , pertenece a la masa hereditaria de ***** .

En ese sentido, la etimología de la palabra sucesión proviene del latín sucedere que significa: suceder o reemplazar.

Jurídicamente existen dos tipos de sucesiones, la primera, inter vivos (actos jurídicos realizados entre vivos), la cual se produce como consecuencia de la realización de los contratos traslativos de los bienes y derechos de un causante con un heredero o causahabiente; y la segunda llamada mortis causa (acto jurídico unilateral), se da cuando se trate de una subrogación de una persona en los bienes y derechos transmisibles dejados a su muerte por otra. Entonces, se dice que la sucesión es la transmisión del patrimonio (derechos activos y pasivos) que conforman la masa hereditaria de una persona muerta a aquellas personas que lo suceden. En este sentido, el patrimonio del de cujus constituye el universo que ha de ser dividido entre sus sucesores en el juicio correspondiente.

Nuestro derecho prevé dos tipos de transmisión hereditaria, la que se hace por la voluntad del testador, llamada sucesión testamentaria, y la que resulta por disposición de la ley, que se encuentra condicionada por un hecho jurídico -la muerte- llamada sucesión intestamentaria, ab intestato o sucesión legítima.

Sin embargo, el hecho de que los demandados Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** representada por su albacea ***** y ***** , refieran que el inmueble ubicado en ***** , pertenece a la sucesión intestamentaria a bienes de ***** , **no quedó acreditado, toda vez, que de las pruebas aportadas y desahogadas en autos, queda acreditado que dicho bien raíz salió del patrimonio de ***** , incluso antes de su fallecimiento, al suscribir el contrato de compraventa base de la acción.**

IX.- GASTOS Y COSTAS. Atendiendo a la hipótesis prevista en el artículo 164 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Morelos, es que resulta improcedente la condena de gastos y costas a los demandados, por lo que **se absuelve** a la Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** representada por su albacea ***** y a ***** , del cumplimiento de dichas prestaciones.

Tiene aplicación al caso lo dispuesto por los artículos 159 y 164 del ordenamiento legal antes referido, que al efecto disponen lo siguiente:

"ARTICULO 159.- Condena en costas procesales. La condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la Ley, o cuando a juicio del Juez, se haya procedido con temeridad o mala fe. [...]

ARTICULO 164.- Ausencia de condena en costas. En las sentencias declarativas o constitutivas, si ninguna de las partes hubiera procedido con temeridad o mala fe, no habrá condena en costas ni gastos, y cada una reportará las que hubiere erogado."

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en los artículo 96 fracción IV, 101, 104, 105 y 106 del Código Procesal Civil en vigor, se

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, la vía elegida es la correcta y las partes tienen legitimidad de poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.

SEGUNDO.- De conformidad con lo expuesto en el cuerpo de la presente resolución, se declara que los actores en la reconvencción Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** representada por su albacea ***** y ***** , **no acreditaron** la acción de NULIDAD E INEXISTENCIA del acto jurídico del contrato de compraventa de fecha veinte de agosto de mil novecientos noventa y siete, celebrado entre el ahora de cujus ***** como vendedor y ***** como comprador respecto del bien inmueble ubicado en ***** , en consecuencia,

TERCERO.- Se absuelve a ***** , de todas y cada una de las prestaciones que en vía reconvenicional le demandaron la Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** representada por su albacea ***** y *****.

CUARTO.- El actor ***** , probó la acción ejercitada en el presente juicio, contra la Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** representada por su albacea ***** y ***** , quienes aún y cuando dieron contestación a la demanda incoada en su contra no probaron sus excepciones ni la acción reconvenicional que hicieron valer, en consecuencia:

QUINTO.- Se declara que ***** , **se ha convertido en propietario por prescripción positiva** respecto del bien inmueble ubicado en ***** , sin perjuicio de los derechos de terceros ajenos al presente asunto, con las siguientes medidas y colindancias:

“Superficie de 283.00m2 (doscientos ochenta y tres metros cuadrados).

Al noreste en once metros sesenta centímetros, colindando con lote siete.

Al suroeste en doce metros veinticinco centímetros colinda con calle Heliotropo.

Al sureste en veintitrés metros ochenta centímetros colinda con lote 8.

Al noroeste en veintitrés metros ochenta centímetros colinda con lote 12 y 12 A.”.

SEXTO.- Una vez que cause ejecutara la presente sentencia, se ordena girar oficio respectivo al Director de Certificaciones del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** debiendo acompañar a costa de la parte actora, copia certificada de esta resolución y del auto que la declare ejecutoria, a fin de que, realice la cancelación del registro respecto al predio identificado ante dicha dependencia bajo el Folio Real Electrónico ***** a nombre de ***** , y que corresponde a la *****.

SÉPTIMO.- En virtud de lo anterior, **requiérase** al Director de Certificaciones del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, a efecto de que una vez colmado lo anterior, inscriba a favor de ***** , el predio que se especifica en líneas que anteceden, mismos que actualmente se encuentra inscrito bajo el Folio Real Electrónico ***** , para ello, se sirva considerar la presente resolución como título de propiedad con los efectos legales que ello origine, una vez efectuados los pagos correspondientes a los trámites necesarios para que proceda dicha inscripción.

OCTAVO.- No se hace especial condena en gastos y costas, de conformidad con lo expuesto en el considerando último del cuerpo de la presente resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-

A S I, en definitiva, lo resolvió y firma la Juez Décimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, **Maestra en Derecho SANDRA GAETA MIRANDA**, ante la Primera Secretaria de Acuerdos **Licenciado MAURICIO IVÁN AMADOR DÍAZ**, con quien actúa y da fe.

SGM/RDR