



**PODER JUDICIAL**

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

Zacatepec de Hidalgo, Morelos; a siete de septiembre dos mil veintidós.

**V I S T O S** para resolver en **DEFINITIVA** en los autos del expediente número **40/2022** relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , radicado en la Primera Secretaria de esta H. Juzgado, y;

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

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

**2.- RADICACIÓN DEL JUICIO.** Por acuerdo de **quince de marzo de dos mil veintidós**, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenando correr traslado y emplazar a los demandados, para que dentro del plazo legal de diez días dieran contestación a la demanda entablada en su contra, requiriéndoles que señalaran domicilio dentro de esta jurisdicción para oír y

recibir notificaciones, apercibiéndoles que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se les harían y surtirían a través del Boletín Judicial que edita este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

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

a) \*\*\*\*\*: Mediante comparecencia voluntaria de fecha **veinticinco de marzo de dos mil veintidós**.

b) \*\*\*\*\*: Mediante cedula de notificación de **veintitrés de mayo de dos mil veintidós**.

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

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

b) \*\*\*\*\*: Mediante auto de **siete de junio del dos mil veintidós**, se tuvo por presentado al Apoderado Legal de dicho Instituto, contestando la demanda entablada contra su representada.

**5.- FIJACIÓN DEL DEBATE.**- Toda vez que se encontraba fijada la litis, en auto de **siete de junio del dos mil veintidós**, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración,



**PODER JUDICIAL**

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

prevista en el artículo **371** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado.

**6.- AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN.-** El **veinticuatro de junio del dos mil veintidós**, se desahogó la audiencia de Conciliación y Depuración, a la cual no comparecieron las partes, por el cual no fue posible la conciliación, procediendo a depurar el presente procedimiento y en virtud de que no existían excepciones de previo y especial pronunciamiento que resolver, se mandó abrir el juicio a prueba por el término de ocho días comunes para las partes.

**7.- OFRECIMIENTO, ADMISIÓN y PREPARACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.-** Por auto de **cinco de julio del dos mil veintidós**, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos prevista por el artículo 400 del Código Procesal Civil, además se proveyó sobre los medios probatorios ofrecidos por la parte actora, consistentes en:

- La **Confesional** a cargo del demandado \*\*\*\*\*. (Se le declaró confeso en la audiencia de Pruebas y Alegatos celebrada el **diecisiete de agosto de dos mil veintidós**)

- La **Testimonial** a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*.  
(Desahogada en la audiencia de Pruebas y Alegatos celebrada el **diecisiete de agosto de dos mil veintidós**)

- Las **Documentales** que anexó a su demanda inicial.

- La **Instrumental de Actuaciones**

- La **Presuncional Legal y Humana.**

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

### **C O N S I D E R A N D O S:**

---

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

En ese tenor y en lo que respecta a la **competencia por razón del grado**, este Juzgado es competente para conocer el presente asunto ya que, se encuentra eminentemente en primera instancia.

Por cuanto a la competencia de **materia** este Órgano Jurisdiccional es competente, al tratarse de pretensiones de naturaleza civil.

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:



**PODER JUDICIAL**

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

*..."Artículo 34.- Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: I. - - - II.- - - III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio..."*

De lo anterior, se advierte que la competencia por territorio tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles, está determinada por el domicilio de la cosa, siendo que el bien inmueble sujeto a litis es la **\*\*\*\*\***, **que tiene una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados**, lugar donde ejerce jurisdicción este Tribunal; por ende, resulta innegable la competencia que le asiste a este Juzgado para conocer y resolver el asunto que nos atiende.

**II. ANÁLISIS DE LA VÍA.-** En segundo plano, se procede al análisis de la vía en la cual el accionante intenta su acción, análisis que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, debido a que el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica.

Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de **presupuesto procesal que**

**debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas.**

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

Robustece la anterior determinación la siguiente jurisprudencia derivada de la contradicción de tesis 135/2004-PS, con número de Registro Digital 178665, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXI, Abril de 2005, Materia Común, página 576 que expone:

**PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.**

*El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de supuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es*



## PODER JUDICIAL

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

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

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

Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

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

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, debido a lo estipulado en los preceptos **349 y 661** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado, que refieren:

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

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

En tales condiciones, la vía analizada es la idónea para este procedimiento, ya que, el artículo **661** de la Ley Adjetiva Civil, establece esta vía para la tramitación de los juicios de prescripción adquisitiva tal y como ocurre con el presente juicio.

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





**PODER JUDICIAL**

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

**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.

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

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

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

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN  
MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

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

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

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

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

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

*“**Artículo 191. Legitimación y sustitución procesal.** Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada.”*

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



**PODER JUDICIAL**

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

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

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

Por lo anterior, es que se infiere la legitimación activa o facultad de la parte actora para hacer valer la acción que pretende; toda vez, que el artículo **1226** del Código Civil en vigor, establece que tiene capacidad para Usucapir, quien tenga un título suficiente para darle el derecho a poseer el inmueble materia de la prescripción; acto jurídico que le da facultad suficiente para hacer valer las acciones que se deduzcan para ejercitar su derecho de propiedad, deduciéndose además la legitimación procesal pasiva del demandado \*\*\*\*\*, en términos de lo establecido por el numeral **1242** de la Ley Sustantiva Civil en vigor, que señala que quien intente adquirir un inmueble mediante prescripción debe

enderezar su procedimiento contra quien aparezca como dueño registral, en consecuencia, del Certificado de Libertad o Gravamen citado en líneas anteriores, se infiere que **\*\*\*\*\***, aparece en los archivos del **\*\*\*\*\***, como propietario del inmueble materia de juicio.

Siendo aplicable lo sustentado por la siguiente tesis jurisprudencial de la novena época, con número de registro 192533 emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito con el número de tesis I.7o.C.28 C, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XI, Enero de 2000, Materias Civil, Página: 1033, que a la letra dice:

**“PRESCRIPCIÓN POSITIVA, LEGITIMACIÓN PASIVA EN EL JUICIO DE.** El contenido del artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, es claro al señalar los requisitos que se deben reunir para ejercitar la acción de prescripción adquisitiva, entre otros, que la acción se intente en contra de quien aparece como propietario del inmueble, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. En tales condiciones, sólo a éste debe demandarse en el juicio relativo, pues no se está en la hipótesis de demandar también a quien o quienes figuren como anteriores propietarios. Por ende, no puede existir litisconsorcio pasivo con respecto de aquellos que resultan ser causantes del último propietario del inmueble a cuyo nombre aparece inscrito en dicho Registro Público. SÉPTIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.”

De igual forma, la Legitimación pasiva del Codemandado **\*\*\*\*\***, quedó debidamente determinada; puesto que, como ya se dijo, hay legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada; es decir la Legitimación pasiva subyace en el fondo cuando existiendo la Legitimación activa en el proceso de una



**PODER JUDICIAL**

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

acción, se ejercita en contra de la persona que deba cumplirla, lo que acontece en el caso que nos ocupa puesto que el **\*\*\*\*\***, es el que en caso de resultar procedente la acción de prescripción, deberá cumplir con las prestaciones reclamadas por el actor en los números **1 y 2** del escrito inicial de demanda, y en esas condiciones se convierte en la persona frente a la cual se debe de ejercitar también la acción de Prescripción.

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

**IV.- ANALISIS DE LAS EXCEPCIONES.** Antes del estudio de la acción que ejerce la parte actora, es menester analizar previamente las excepciones opuestas por el demandado **\*\*\*\*\***, consistentes en:

**“1.- LA FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO.**  
*Atribuible a todas y cada una de las prestaciones del libelo inicial de demandada, toda vez que la parte actora no se encuentra en ninguno de los supuestos para el reclamo de dichas prestaciones.*

La falta de acción, no constituye propiamente una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, ya sea para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que la parte actora carece de acción, no entra en esa división. La falta de acción no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercido, cuyo efecto jurídico, solamente 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.

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

Esta excepción resulta improcedente atendiendo a que la Legitimación pasiva del Codemandado **\*\*\*\*\***, se encuentra acreditada, toda vez que el artículo **661** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, establece que “...no podrá ejercitarse ninguna pretensión contradictoria de dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que previamente o a la vez se entable nulidad o cancelación de inscripción en que conste dicho dominio o derecho...” ; por lo tanto, le surge legitimación pasiva para intervenir en el presente juicio.

**“3.- LA DE CONTESTACIÓN:** *Que deriva de la forma y términos en que se da contestación a la demanda y que beneficia a los intereses del \*\*\*\*\*.”*

La misma no es considerada como excepción; sin embargo, los argumentos que hace valer en su contestación serán tomados en cuenta al momento de analizar la acción que hace valer la actora.

**“4.- LA DE NORMATIVIDAD ADMINISTRATIVA.** *Aplicará al caso en que ese H. Órgano Jurisdiccional resuelva a favor del actor en el presente juicio, quien para la inscripción que llegará a corresponder, deberá ajustarse y satisfacer los requisitos y condiciones que la normatividad aplicable a este Instituto establezca, para la anotación*



**PODER JUDICIAL**

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

que conforme al sentido de la resolución llegare a corresponder y que para el caso en que se emita fallo en favor de la parte actora, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- 1.- Escritura original y copia certificada o resolución judicial con oficio instructor del Juez;
- 2.- Certificado de libertad o de gravamen.
- 3.- Declaración y pago de ISABI
- 4.- Plan Catastral vigente, y
- 5.- Recibo de pago de derechos"

Dicha excepción es improcedente al tratarse de requisitos que se deberán cumplir con posterioridad a la sentencia y sólo en el caso de que la sentencia sea favorable a la actora; por lo tanto no tiene el carácter de defensa o excepción.

**V. MARCO JURÍDICO APLICABLE.-** Al respecto tenemos que la parte actora \*\*\*\*\* ejercita contra los demandados \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , la acción de prescripción positiva respecto de la \*\*\*\*\*; **que tiene una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados**, inscrito en el \*\*\*\*\* , bajo el Folio Real \*\*\*\*\* .

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

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

**"Artículo 966.- POSESION ORIGINARIA DERIVADA.** Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una

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

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

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

**“Artículo 981.- PRESUNCION DE LA BUENA FE.** La buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde la carga de la prueba. La posesión adquirida de buena fe no pierde





**PODER JUDICIAL**

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

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

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

I.- El de hacer suyos los frutos percibidos, mientras su buena fe no es interrumpida;  
II.- El que se le abonen todos los gastos necesarios, lo mismo que los útiles, teniendo derecho a retener la cosa poseída hasta que se haga el pago;  
III.- El de retirar las mejoras voluntarias si no se causa daño en la cosa mejorada o reparando el que se cause al retirarlas; y  
IV.- El de que se le abonen los gastos hechos por él para la producción de los frutos naturales e industriales que no hace suyos por estar pendientes al tiempo de interrumpirse la posesión, teniendo derecho al interés legal o convencional sobre el importe de esos gastos desde el día en que los haya hecho. El poseedor de buena fe no responde del deterioro o pérdida de la cosa poseída, aunque haya ocurrido por hecho propio, pero sí responde de la utilidad que el mismo haya obtenido de la pérdida o deterioro.”.

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

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

**“Artículo 993.- CONCEPTO DE POSESION CONTINUA.** Posesión continua es la que no ha sido interrumpida por alguno de los medios enumerados en los artículos 1251 a 1254 de este Código. No obstante la

continuidad material en el hecho de la posesión, ésta se considerará interrumpida si se han empleado cualquiera de los medios citados, y se reputará continua, a pesar de la discontinuidad material de los hechos posesorios, si no se han empleado los medios de interrupción que establece la Ley.

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

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

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

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

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

**“Artículo 1224.- CLASES DE PRESCRIPCION.** Se llama prescripción positiva o usucapión la forma de adquirir bienes o derechos mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real, ejercida en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la



**PODER JUDICIAL**

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

Ley. Tratándose de derechos reales de garantía, no se podrán adquirir por prescripción. Se llama prescripción negativa la forma de liberarse de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, o de perder derechos reales por no ejercitarse, dentro del plazo que la Ley fije en cada caso o por disposiciones generales. “.

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

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

**“Artículo 1237.- REQUISITOS PARA LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA.** La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser:

- I.- En concepto de dueño, si se trata de adquirir bienes, o en concepto de titular de un derecho real, si se trata de adquirir este derecho;
- II.- Pacífica;
- III.- Continua;
- IV.- Pública; y
- V.- Cierta. “.

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

- 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.

**VI.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.** Con base en lo anterior, se desprende que para la procedencia de la acción de **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** o **USUCAPION**, que consiste en la



**PODER JUDICIAL**

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

adquisición de bienes o derechos mediante la posesión, se requiere que dicha posesión reúna los siguientes requisitos:

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

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

Así en el caso en estudio, la parte actora \*\*\*\*\* refiere haber adquirido el \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*; **que tiene una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados**, inscrito en el \*\*\*\*\* , bajo el Folio Real \*\*\*\*\* lo anterior, mediante **Contrato Privado de Compraventa** celebrado con el entonces legítimo propietario del precitado bien inmueble \*\*\*\*\*.

Documental privada a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490**

del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, al no haber sido objetado por falsedad; por lo tanto, se considera auténtico.

Máxime que dicho Contrato de Compraventa, se robustece, con la **Confesional** a cargo de \*\*\*\*\* desahogada el **diecisiete de agosto de dos mil veintidós**, en la que en relación a las preguntas marcadas con los numerales **1, 7, 8 y 12** el demandado confesó fictamente, en la parte que aquí interesa, los siguientes hechos:

- Que con fecha \*\*\*\*\*, le vendió a \*\*\*\*\*, mediante contrato de compraventa, el bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*.

- Que \*\*\*\*\*, desde el \*\*\*\*\*, tiene la posesión **del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\***, en concepto de dueño.

- Que \*\*\*\*\* ha venido poseyendo el predio \*\*\*\*\*, de manera pacífica, continua, publica, cierta y de buena fe desde el \*\*\*\*\*.

- Que con fecha \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, le pagó la cantidad de \*\*\*\*\* por la venta del bien inmueble identificado \*\*\*\*\*.

Asimismo, el Contrato Privado de Compraventa que nos ocupa, se corrobora con la **Testimonial** a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, desahogada el **diecisiete de agosto de dos mil veintidós**, de la que se advierte en la parte que aquí interesa lo siguiente:

De la declaración del testigo \*\*\*\*\*, se desprende que el mismo declaró lo siguiente:

*“...Que conoce a \*\*\*\*\*; Que lo conoce desde hace \*\*\*\*\* años; Que lo conoce porque vendía material en*



**PODER JUDICIAL**

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

\*\*\*\*\* y pasaba a comprarle, ahí me hice conocido de ellos; Que sabe y le consta que el tipo de relación que une a \*\*\*\*\*; Que conoce a \*\*\*\*\*; Que lo conoce desde la misma fecha, hace \*\*\*\*\* años, porque ahí pasaba a comprar material de construcción, también atiende el local vendiendo materiales, hay veces me despachaba uno y a veces el otro, porque son hermanos; Que lo sabe porque me despachaba ya que es hermano de \*\*\*\*\* , los dos hermanos me surtían pedido; Que sabe y le consta el tipo de relación que une a \*\*\*\*\* ya que son hermanos; Que sabe y le consta que el **inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , cuenta con escritura pública; Que sabe que el bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , tiene una superficie de \*\*\*\*\* metro cuadrados aproximadamente**, porque es grande , y ahí era bodega; Que lo sabe por la inmensidad de las tres cortinas, a lo largo si esta grande el local, con exactitud no lo sé, si esta grande el local porque ahí vendían varillas también; Que sabe y le consta que \*\*\*\*\* pago la cantidad de \*\*\*\*\* por el bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , que vio un contrato de compraventa, no vi cantidad, me comento el señor \*\*\*\*\* que era contrato de compraventa, que se lo había vendido el señor \*\*\*\*\* que son hermanos los dos; Que lo sabe porque vi el contrato yo le pregunte si había comprado la casa y él me dijo que era el local donde vendían materiales de construcción y era de él; Que sabe y le consta que el señor \*\*\*\*\* , tiene la posesión del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*; Que lo sabe porque el señor \*\*\*\*\* se quedó cuando el señor \*\*\*\*\* se salió, y ya se quedó don \*\*\*\*\* a seguir vendiendo, y ya después fui y el local ya estaba rentado, lo renta don \*\*\*\*\* porque es el dueño; Que sabe y le consta que el señor \*\*\*\*\* , es dueño del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*; Que lo sabe porque17a lo que yo vi en el documento sí, porque estaba a su nombre, decía \*\*\*\*\* , le vendía a \*\*\*\*\* , y que habían celebrado un contrato de compraventa el \*\*\*\*\*; Que sabe y le consta que el señor \*\*\*\*\* , compro de buen fe el bien inmueble

ubicado en \*\*\*\*\*; Que lo sabe porque lo quiere rentar y el señor \*\*\*\*\* me dijo si lo quería rentar; Que sabe y le consta que el señor \*\*\*\*\* **tiene el bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\***, siempre me ha dicho que es el dueño porque le compró a Don \*\*\*\*\* , y nunca ha tenido problemas con nadie, nunca ha tenido problemas con los locales que están contruidos en el terreno, ni con los vecinos, que él se ha hecho cargo de los pagos ya que es él es quien hace los contratos de arrendamiento, los firma y hace reparaciones de los locales, todo lo hace el Señor \*\*\*\*\*; que lo sabe porque conozco a los dos hermanos \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , y desde que le vendió \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* es el que se ha hecho cargo de todas las necesidades que requiere el inmueble, ya que tiene locales contruidos en ese terreno y los renta, además me comentó que si lo quería rentar porque esta desocupado, está muy grande el local como para poner un negocio pequeño...”

Asimismo, el testigo \*\*\*\*\* , declaró lo siguiente:

“...Que conoce a \*\*\*\*\*; Que lo conoce desde hace \*\*\*\*\* años aproximadamente; Que lo conoce porque tenía un negocio de materiales y les va a comprar; Que sabe y le consta que el tipo de relación que une a \*\*\*\*\*; Que conoce a \*\*\*\*\*; desde hace \*\*\*\*\* años aproximadamente; que lo sabe porque eran los que le vendían materiales; Que sabe y le consta el tipo de relación que une a \*\*\*\*\* ya que son hermanos; Que sabe y le consta **que el inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , cuenta con escritura pública, porque se lo comentó \*\*\*\*\* , porque él fue el anterior dueño, antes de que le comprara su hermano \*\*\*\*\* , porque \*\*\*\*\* se lo dijo, ya que iba a hacer un pago del predial y lo acompañó a realizar el pago; Que sabe que el bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , tiene una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados aproximadamente, que lo sabe porque son tres locales y haciendo un cálculo sale**





**PODER JUDICIAL**

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

*eso; Que sabe y le consta que \*\*\*\*\* pagó la cantidad de \*\*\*\*\* por el bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*; pues eso le dijo \*\*\*\*\* que le vendió a su hermano; Que lo sabe porque se lo dijo \*\*\*\*\* que se lo vendió a su hermano en esa cantidad, pero hace tiempo, como en el año \*\*\*\*\*; Que sabe y le consta que el señor \*\*\*\*\*; **tiene la posesión del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*;** Que lo sabe porque ellos atienden el negocio y los dos me lo dijeron; Que sabe y le consta que el señor \*\*\*\*\*; **es dueño del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*;** Que lo sabe porque a cuando fue a comprar material el señor \*\*\*\*\* se presenta como dueño; Que sabe y le consta que el señor \*\*\*\*\*; **compró de buena fe el bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*;** Que sabe y le consta que el señor \*\*\*\*\* tiene el bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*; Que lo sabe porque nadie se mete con nadie, y \*\*\*\*\* realiza todos los pagos de servicios y reparaciones de los locales construidos en ese terreno; que lo sabe y le consta porque lo conoce y le fue a comprar ahí, es dueño de un hotel, y lo conoce desde hace muchos años a los dos hermanos \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*...”*

Testimonios anteriores a los que se les concede eficacia probatoria plena, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil vigente, toda vez que el medio convictivo en análisis se desahogó con todas las formalidades que la Ley en cita establece para tal efecto, aunado al hecho de que los atestes declararon uniformemente y su testimonio fue claro y preciso, coincidiendo sus declaraciones con lo narrado por el actor \*\*\*\*\*; concedores directamente de los hechos

en virtud de ser conocidos del actor y del demandado; por ende, crean la firme convicción en quien resuelve de ser verdad los hechos sobre los cuales declararon, siendo posible arribar a la certeza de que la accionante tiene la posesión del \*\*\*\*\*; **que tiene una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados**, en virtud de haber celebrado un Contrato Privado de Compraventa con el demandado \*\*\*\*\* el \*\*\*\*\* , por la cantidad de \*\*\*\*\*

Por lo que valoradas las pruebas antes citadas de acuerdo a la lógica, la experiencia y la sana crítica, en términos de lo dispuesto en el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, resultan suficientes para probar la **causa generadora** por la cual la parte actora \*\*\*\*\* , se encuentra en posesión del \*\*\*\*\*; **que tiene una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados**, inscrito en el \*\*\*\*\* , bajo el Folio Real \*\*\*\*\* , con las siguientes medidas y colindancias: Al **Noreste:** \*\*\*\*\* metros, colinda con \*\*\*\*\* , al **Sureste:** \*\*\*\*\* metros y colinda con \*\*\*\*\* , al **Suroeste:** \*\*\*\*\* metros y colinda con \*\*\*\*\* , y **Noroeste:** \*\*\*\*\* y colinda con \*\*\*\*\* .

Es decir, con dicho Acto Jurídico la parte actora demuestra la causa generadora de la posesión que detenta sobre el citado inmueble, o el concepto bajo el cual ostenta su posesión, pues se aprecia debidamente el origen de la posesión o el justo título en virtud del cual le fue transmitida la misma.

A este respecto, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 48/2007-PS, que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXIX, enero de 2009, página 110, determinó



**PODER JUDICIAL**

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

que por justo título no se entiende un escrito, sino un acto jurídico que por su naturaleza es traslativo de la propiedad (o del derecho real que se trata de prescribir) y al que sólo le ha faltado para haber transmitido al adquirente la propiedad (o el derecho real), el proceder del verdadero propietario; por lo que, el Contrato Privado de Compraventa es suficiente para establecer la existencia de un justo título, en virtud de que dicho acto, aunque imperfecto puede considerarse válido para justificar la transmisión del dominio, lo que significa que quien hace valer la usucapión, únicamente está obligado a demostrar el justo título con el que entró a poseer.

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

Y si bien, la Suprema Corte de Justicia de la Nación sostuvo en diversa jurisprudencia que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció, también lo es, que dicha Jurisprudencia se interrumpió por diversa que se transcribirá en líneas posteriores, en la que se determinó que la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el

cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título".

En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar:

1) Que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante;

2) Si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y,

3) La fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua. Así, la



**PODER JUDICIAL**

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

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

Puntos que quedaron debidamente acreditados con las probanzas valoradas en conjunto en líneas anteriores, mismas que de igual forma se adminiculan con las documentales consistentes en

-Contrato Privado de Compraventa celebrado entre el vendedor \*\*\*\*\* y la compradora \*\*\*\*\* respecto del \*\*\*\*\* , inscrito en el \*\*\*\*\* , bajo el Folio Real \*\*\*\*\* con una con una superficie de \*\*\*\*\* **metros cuadrados**, y las siguientes medidas y colindancias:

Al **Noreste**: \*\*\*\*\* metros, colinda con \*\*\*\*\* , al **Sureste**: \*\*\*\*\* metros y colinda con \*\*\*\*\* , al **Suroeste**: \*\*\*\*\* metros y colinda con \*\*\*\*\* , y **Noroeste**: \*\*\*\*\* y colinda con \*\*\*\*\* .

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

**“PRIMERA.-** El señor \*\*\*\*\* **VENDE** al señor \*\*\*\*\* , quien compra y adquiere para sí, el \*\*\*\*\* , y construcciones en el existentes, del Poblado \*\*\*\*\* de Morelos con la superficie, medidas, linderos y colindancias descritos en el antecedente primero del presente contrato y con las construcciones cuyas características que **“LA PARE COMPRADORA”** declara conocer.”

**“SEGUNDA.-** El precio es la suma de **\*\*\*\*\***, cantidad que **“LA PARTE COMPRADORA”** paga la **“PARTE VENDEDORA”**, de la siguiente manera:

- a) La cantidad de **\*\*\*\*\***, a la firma del presente contrato, sirviendo el presente contrato, sirviendo el presente contrato como el recibo más eficaz que en derecho proceda.
- b) La cantidad de **\*\*\*\*\***, mediante **\*\*\*\*\*** pagos mensuales consecutivos por la cantidad de **\*\*\*\*\***, y un ultimo pago por la cantidad de **\*\*\*\*\***, todos pagaderos en el domicilio de la parte vendedora o mediante deposito en la cuenta bancaria a nombre de la parte vendedora, los días **\*\*\*\*\*** de cada mes, siendo el primer pago el día **\*\*\*\*\***, firmándose para tal efecto **\*\*\*\*\*** pagares con el importe de las cantidades señaladas en el presente inciso...”

Robusteciendose lo anterior con los siguientes documentales:

- Documentales privadas consistentes en recibos de pago por los importes de **\*\*\*\*\*** del mes de **\*\*\*\*\*** al mes de **\*\*\*\*\***, sin que pase desapercibido diversos del mes de **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\*** por la cantidad de **\*\*\*\*\***, siendo un total de **\*\*\*\*\*** recibos.

- Documental publica consistente en recibo de Servicio de Energía Eléctrica y comprobante de pago expedido por la Comisión Federal de Electricidad a nombre de **\*\*\*\*\***.

- Documental Pública consistente en **Factura \*\*\*\*\*** de fecha **\*\*\*\*\***. **Factura \*\*\*\*\*** de fecha **\*\*\*\*\***. **Factura folio \*\*\*\*\*** de fecha **\*\*\*\*\***. Recibo oficial de ingresos **\*\*\*\*\*** de fecha **\*\*\*\*\***. Recibo Oficial **\*\*\*\*\*** de **\*\*\*\*\***. Recibo número **\*\*\*\*\*** de fecha **\*\*\*\*\***. Recibo Oficial de Ingresos Predial **\*\*\*\*\*** de fecha **\*\*\*\*\***. Recibo Oficial de Ingresos Predial número **\*\*\*\*\*** de fecha **\*\*\*\*\***; todos emitidos por **\*\*\*\*\***, a nombre de **\*\*\*\*\***. Documentales que no obstante que se encuentran emitidas a nombre del demandado **\*\*\*\*\***, las mismas obran en poder de la parte actora por lo que crean la presunción de que el pago de las mismas fue cubierto por la parte actora **\*\*\*\*\***.



**PODER JUDICIAL**

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

-Documental privada consistentes en: Contrato de Arrendamiento de fecha \*\*\*\*\*, suscrito por \*\*\*\*\* en su carácter de arrendador y \*\*\*\*\* en su carácter de Arrendataria, respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*. Contrato de Arrendamiento de fecha \*\*\*\*\*, suscrito en su carácter de arrendador \*\*\*\*\* y en su carácter de arrendatario \*\*\*\*\*, respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*. Contrato de Arrendamiento de fecha \*\*\*\*\*, suscrito por \*\*\*\*\* en su carácter de arrendador y \*\*\*\*\* en su carácter de Arrendataria, respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*. Contrato de Arrendamiento sin fecha cierta, suscrito por \*\*\*\*\* en su carácter de arrendador e \*\*\*\*\* en su carácter de Arrendataria, respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*. Contrato de Arrendamiento de fecha \*\*\*\*\*, suscrito por \*\*\*\*\* en su carácter de arrendador e \*\*\*\*\* en su carácter de Arrendataria, respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*. Contrato de Arrendamiento de fecha \*\*\*\*\*, suscrito por \*\*\*\*\* en su carácter de arrendador e \*\*\*\*\* en su carácter de Arrendataria, respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*. Contrato de Arrendamiento de fecha \*\*\*\*\*, suscrito por \*\*\*\*\* en su carácter de arrendador e \*\*\*\*\* en su carácter de Arrendatario, respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*. Contrato de Arrendamiento de fecha \*\*\*\*\*, suscrito por \*\*\*\*\* en su carácter de arrendador e \*\*\*\*\* en su carácter de Arrendatario, respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*.

Documentales públicas y privadas que valoradas en su conjunto crean convicción en el ánimo de la suscrita juzgadora para acreditar los hechos expuestos por la actora, por lo que se les concede pleno valor probatorio en términos de los numerales **436 y 490** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, toda vez que ninguna de las partes intervinientes impugnó dichas documentales;

por ello son eficaces para acreditar que el demandado \*\*\*\*\* , estipuló en el referido Contrato Privado de Compraventa, que adquirió para sí, **el inmueble identificado como \*\*\*\*\* , actualmente ubicado en \*\*\*\*\*** , y que fue su deseo vender una fracción del mencionado terreno a \*\*\*\*\* , que el Contrato Privado de Compraventa fue celebrado el \*\*\*\*\* , y que en esa fecha, hizo entrega al comprador la posesión física, real, material y jurídica del bien inmueble materia del presente contrato; y que el mismo ha venido realizando actos de posesión en su carácter de dueño, pagando así los servicios del mismo, por lo tanto, se llega a la convicción de que \*\*\*\*\* , adquirió el predio materia de litis; además, que realizó el pago de \*\*\*\*\* , por concepto de la compraventa, lo cual se robustece con las documentales antes descritas, así como con la declaración de los atestes de la parte actora y, por último que la fecha en que celebró el acto jurídico de compraventa lo fue el \*\*\*\*\* .

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

**“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.  
AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO  
EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO  
TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA  
CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE  
BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA  
DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE  
PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN**





**PODER JUDICIAL**

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

**ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008).**

Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció. Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título". En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapición las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de

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

Contradicción de tesis 204/2014. Entre las sustentadas por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito. 5 de noviembre de 2014. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos por la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Unanimidad de cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, en cuanto al fondo. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Rosa María Rojas Vértiz Contreras.

Tesis y/o criterios contendientes:



**PODER JUDICIAL**

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

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

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

Ahora bien, no basta con que la parte actora demuestre tener un título traslativo de dominio que le permita ostentarse como propietario o poseedor del bien que pretende usucapir, sino además debe demostrar la detentación física del inmueble, con los demás requisitos establecidos por la ley; es decir, la detentación del

inmueble de manera pacífica, continua, pública, cierta, de buena fe y por más de cinco años.

En este orden de ideas, la parte actora **\*\*\*\*\***, aduce que tomó posesión del **\*\*\*\*\***; **que tiene una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados**, a partir de la compra al vendedor **\*\*\*\*\***, a través del Contrato Privado de Compraventa que celebró con él, el **\*\*\*\*\*** y desde entonces a la fecha ha tenido la posesión en forma ininterrumpida, pública, pacífica, continúa y de buena fe.

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

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



**PODER JUDICIAL**

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

Por lo anterior, para la constatación por parte del juzgador de que los atributos que prevén los numerales del Código Civil que ya fueron transcritos en el Considerando que antecede, fueron colmados por la parte actora, no basta que la actora haya acreditado la existencia del Contrato Privado de Compraventa celebrado con \*\*\*\*\* , pues con ello, sólo se acredita, en su caso, la causa generadora de la posesión a título de dueño por parte de la actora, pero no así para acreditar los atributos que prevé el Código de referencia, ya que para lograr la constatación requerida y que el juzgador cuente con los medios suficientes para corroborar tal acreditamiento, es necesario que la parte actora aporte las pruebas que resulten idóneas para ese propósito; lo que en el caso así sucedió; toda vez que la parte actora ofreció la **Testimonial** a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , desahogada el **diecisiete de agosto de dos mil veintidós**, de la que se advierte en la parte que aquí interesa lo siguiente:

Testimonios a los que se les concede eficacia probatoria plena, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil vigente, toda vez que el medio convictivo en análisis se desahogó con todas las formalidades que la Ley en cita establece para tal efecto, aunado al hecho de que los atestes declararon uniformemente y su testimonio fue claro y preciso, coincidiendo sus declaraciones con lo narrado por el actor \*\*\*\*\* , conocedores directamente de los hechos en virtud de ser conocidos cercanos del actor y del demandado; por ende, crean la firme convicción en quien resuelve de ser verdad los hechos sobre los cuales declararon, siendo posible arribar a la certeza de que el

accionante tiene la posesión del \*\*\*\*\*, en virtud de haber celebrado un Contrato Privado de Compraventa con el demandado \*\*\*\*\*, el \*\*\*\*\* y que además los testigos declararon expresamente que la posesión que detenta la actora sea de manera ininterrumpida, pública, pacífica, continúa, afirmando que la actora siempre ha estado ahí y no ha tenido problemas con nadie; por lo que su testimonio, genera **en esta Juzgadora la convicción plena de la posesión con las características exigidas, pero sobre todo de la existencia del inmueble materia del juicio, así como quién es la persona que ostenta su posesión**, lo que se demuestra con las pruebas valoradas con antelación son eficaces para acreditar la identidad del inmueble materia de prescripción; es decir, con el desahogo de dichas probanzas, esta Juzgadora llega a la convicción de que el inmueble que se encuentra en posesión de la actora, es el mismo a que se refiere el Contrato Privado de Compraventa que celebró el \*\*\*\*\*, con el entonces legítimo propietario del precitado bien inmueble \*\*\*\*\*, a que se refiere el Certificado de Libertad o Gravamen de \*\*\*\*\*, documentos que fueron exhibidos por la parte actora.

Además, es oportuno mencionar, que es la parte actora quien viene realizando los actos de posesión en el predio de mérito, esto, desde \*\*\*\*\*, fecha del Contrato de Compraventa que celebró con \*\*\*\*\*, lo que se constató con la declaración de los testigos ofrecidos por la actora, quienes declararon que desde esa fecha ha tenido la posesión, que nadie la ha molestado y que la respetan como dueña del lugar, lo que convierte en eficaces los hechos vertidos por la actora en su escrito de demanda, así como lo expuesto por los atestes valorados anteriormente.



**PODER JUDICIAL**

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

Sirve de apoyo a lo anterior, la Tesis Aislada, en materia Civil, de la Décima Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, con número de Registro digital: 2004547, Tesis: VII.2o.C.52 C (10a.), publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XXIV, Septiembre de 2013, Tomo 3, página 2640, que dice:

**“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."*

Asimismo, la tesis, con número de Registro Digital 165488, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materia Civil, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Enero de 2010, página 2176, que dice:

**."POSESIÓN MATERIAL DE UN INMUEBLE. LA TESTIMONIAL ES IMPORTANTE, PERO NO INDISPENSABLE PARA PROBARLA.** *La posesión material de un inmueble está constituida por una posesión constante en el tiempo, en la que quien la aduce se comporta ante las demás personas como el dominador de la cosa, a través de actos de poder sobre ella, que generalmente pueden traducirse en su beneficio, como su empleo para habitación o trabajo o la obtención de frutos naturales y civiles, no es susceptible de demostración en juicio con alguna prueba directa, sino a través de un conjunto de medios indirectos, con los que se conforman las llamadas pruebas presuncional e indiciaria, mediante el enlace y ponderación de los elementos constantes en las pruebas específicas existentes en autos. Al ser así las cosas, la prueba de testigos puede ser de gran utilidad, porque las personas declarantes están en aptitud natural, lógica de referirse precisamente a hechos o actos ocurridos durante una sucesión temporal, susceptibles de constatar el poder y dominación ejercido por alguien sobre un objeto, en tanto que los demás medios probatorios, como los documentos, la inspección judicial, las pruebas técnicas, la pericial, etcétera, sólo muestran lo que ocurrió en breves momentos. Sin embargo, a pesar de que la testimonial goza de mayor idoneidad para aportar mayores elementos de convicción sobre la posesión, por lo que generalmente se estima necesaria por los tribunales, eso no lleva al extremo de tomar esa prueba como exigencia absoluta, como requisito sine qua non para acreditar la posesión en todos los casos, porque existe siempre la posibilidad de que la pluralidad de elementos allegados al juicio, sometidos a una apreciación valorativa consistente y exhaustiva, pueda generar en el*





**PODER JUDICIAL**

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

*juzgador la convicción plena de la posesión de que se trata.*

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

*Amparo en revisión 134/2009. Ricardo Alvarado García. 25 de junio de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Leonel Castillo González. Secretario: Rubén Darío Fuentes Reyes.*

Así pues, de las pruebas valoradas con antelación, se colige que la actora \*\*\*\*\* se encuentra en posesión del inmueble objeto de la presente controversia desde el día \*\*\*\*\*, además se acreditó que ha ejercido actos de dominio, porque ha realizado pago de servicios del mismo, además de celebrar contratos de arrendamientos sobre el mismo en su carácter de dueño y por lo tanto se cumple con el requisito consistente en que la posesión sea de **forma pacífica, pública, continua, cierta, de buena fe y a título de dueño** por más de cinco años, lo que es indispensable para poder adquirir la propiedad por *usucapión* de un bien inmueble.

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

En consecuencia, se declara que \*\*\*\*\*, se ha convertido en propietario por Prescripción Positiva del \*\*\*\*\*; inscrito en el \*\*\*\*\*, bajo el Folio Real \*\*\*\*\* Con una superficie de \*\*\*\*\* **metros cuadrados**, y las siguientes medidas y colindancias:

Al **Noreste**: \*\*\*\*\* metros, colinda con \*\*\*\*\*, al **Sureste**: \*\*\*\*\* metros y colinda con \*\*\*\*\*, al **Suroeste**: \*\*\*\*\* metros y colinda con \*\*\*\*\*, y **Noroeste**: \*\*\*\*\* y colinda con \*\*\*\*\*.

**VII.-** En ese tenor, ante la procedencia de la acción, se ordena la **cancelación** en el \*\*\*\*\*, de la inscripción que aparece en esa dependencia a nombre de \*\*\*\*\* , **respecto del \*\*\*\*\***; que tiene una superficie de \*\*\*\*\* **metros cuadrados**, y las siguientes medidas y colindancias: Al **Noreste**: \*\*\*\*\* metros, colinda con \*\*\*\*\*, al **Sureste**: \*\*\*\*\* metros y colinda con \*\*\*\*\*, al **Suroeste**: \*\*\*\*\* metros y colinda con \*\*\*\*\*, y **Noroeste**: \*\*\*\*\* y colinda con \*\*\*\*\*, e inscribirlo a nombre de la actora \*\*\*\*\*, sirviéndole de título de propiedad la presente Sentencia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **1243** del Código Civil en vigor en el Estado de Morelos.

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

**RESUELVE:**



**PODER JUDICIAL**

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

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

**SEGUNDO.-** La actora **\*\*\*\*\***, probó la acción de prescripción positiva que hizo valer, y el demandado **\*\*\*\*\***, no contestó la demanda entablada en su contra, siguiéndose el juicio en su rebeldía; por su parte el **\*\*\*\*\***, no acreditó sus defensas y excepciones.

**TERCERO.-** Se declara que **\*\*\*\*\*** se ha convertido en propietario por Prescripción Positiva del **\*\*\*\*\***; **que tiene una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados**, inscrito en el **\*\*\*\*\***, bajo el Folio Real **\*\*\*\*\***. Con la superficie, medidas y colindancias, que ya quedaron descritos el Considerando **VI** de esta Resolución.

**CUARTO.-** Ante la procedencia de la acción, se ordena la **cancelación** en el **\*\*\*\*\***, de la inscripción que aparece en esa dependencia a nombre de **\*\*\*\*\***, con una superficie de **\*\*\*\*\* metros cuadrados**, y las siguientes medidas y colindancias: Al **Noreste:** **\*\*\*\*\* metros**, colinda con **\*\*\*\*\***, al **Sureste:** **\*\*\*\*\* metros** y colinda con **\*\*\*\*\***, al **Suroeste:** **\*\*\*\*\* metros** y colinda con **\*\*\*\*\***, y **Noroeste:** **\*\*\*\*\*** y colinda con **\*\*\*\*\***; e inscribirlo a nombre del actor **\*\*\*\*\***, sirviéndole de título de propiedad la presente Sentencia, de conformidad con lo dispuesto por

el artículo **1243** del Código Civil en vigor en el Estado de Morelos.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así, lo resolvió y firma en definitiva la **Lic. YOLOXOCHITL GARCIA PERALTA**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, ante la Primer Secretaria de Acuerdos, Licenciada **ERICKA MEJIA DOMÍNGUEZ**, con quien actúa y da fe. YGP/mjog\*