



**PODER JUDICIAL**

**Yautepec, Morelos, a los dos días del mes de septiembre del año dos mil veintiuno.**

**VISTOS** para resolver en **DEFINITIVA** los autos del expediente número **17/2020** del Índice de la Primera Secretaría de este H. Juzgado, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** la **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, y

**RESULTANDOS:**

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 diez de enero de dos mil veinte, ante la Oficialía de Partes Común del Quinto Distrito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, 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, invoco los preceptos legales que consideraron aplicables al presente asunto y exhibió los documentos que considero base de su acción.

**2.- RADICACIÓN DEL JUICIO.** Por auto de trece de enero de dos mil veinte, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenando correr traslado y emplazar a los codemandados, 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 A LOS CODEMANDADOS.-** El veintisiete y veinticuatro de enero del dos mil veinte, la actuario de la adscripción corrió traslado y emplazo en términos de ley a los codemandados \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* respectivamente.

**4.- CONTESTA DEMANDA \*\*\*\*\*.-** Por auto de seis de marzo de dos mil veinte, se tuvo al apoderado legal del codemandado \*\*\*\*\*, dando contestación a la demanda entablada en su contra, por lo que se ordenó dar vista a la parte actora, para que dentro del plazo de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera.

**5.- REBELDÍA DE LOS DEMANDADOS.** Por acuerdo de seis de marzo de dos mil veinte, se tuvo por declarada la rebeldía en que incurrieron \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, y \*\*\*\*\* al no contestar la demanda entablada en su contra, ordenando que las posteriores notificaciones se les hicieran por medio del Boletín Judicial.

**6.- DESAHOGA VISTA PARTE ACTORA.-** Mediante auto de seis de marzo de dos mil veinte, se tuvo por presentado al abogado patrono de la parte actora, desahogado la vista ordenada en autos; en consecuencia en virtud de que se encontraba fijada la litis, se señaló fecha para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia de

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

conciliación y depuración prevista en el artículo 371 del Código Procesal Civil Vigente en el Estado.

**7.- AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN.-** El dieciocho de noviembre de dos mil veinte, se desahogó la audiencia de conciliación y depuración, en la que se hizo constar la comparecencia de la parte actora debidamente asistida, no así los demandados, a pesar de encontrarse debidamente notificadas, 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.

**8.- OFRECIMIENTO, ADMISIÓN Y PREPARACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.-** Por auto de *siete de diciembre de dos mil veinte*, 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.

**9.- DESAHOGO DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.-** El *seis de abril de dos mil veintiuno*, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, en la cual, se desahogaron las pruebas que se encontraban preparadas, y en virtud de que se encontraban pruebas pendientes por desahogar; en consecuencia se señaló de nueva cuenta fecha para que tuviera verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos.

**10.- CONTINUACIÓN PRUEBAS Y ALEGATOS.-** El treinta de junio de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos y toda vez que no existían pruebas pendientes por desahogar, se tuvieron por formulados los alegatos de la parte actora de forma escrita y por perdido el derecho de los codemandados para formular los que a su parte correspondían, por último se turnaron los presentes autos para resolver en definitiva, lo cual ahora se hace al tenor de 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, 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*



**PODER JUDICIAL**

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

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

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

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

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

**III.- LEGITIMACIÓN.-** Se debe establecer la legitimación de las partes en proceso, al ser un presupuesto procesal necesario, estudio que se encuentra contemplado en los artículos 179, 180 y 191 del Código Procesal Civil, análisis que es obligación de esta autoridad y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio, tal y como lo ordena la siguiente Jurisprudencia:

*"...Época: Décima Época Registro: 2019949  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación Publicación: viernes 31 de mayo de 2019 10:36 h Materia(s): (Civil) Tesis: VI.2o.C. J/206*

**LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.**

*La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que*

exista una verdadera relación procesal entre los interesados...".

En este orden de ideas, \*\*\*\*\* tienen el interés y la capacidad jurídica para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, toda vez que su pretensión la funda en la existencia del contrato privado de compraventa celebrado el veintiocho de marzo de dos mil once, con \*\*\*\*\* en su carácter de apoderado legal de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , respecto de una fracción del inmueble identificado como \*\*\*\*\* , también conocido como \*\*\*\*\* , superficie de **200.00** metros cuadrados y las medidas y colindancias que en este apartado se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en aras de evitar repeticiones inútiles, con folio real electrónico \*\*\*\*\* , mismo inmueble que se encuentra inscrito en el \*\*\*\*\* , como consta en el Certificado de Libertad o de gravamen de fecha veintiséis de noviembre de dos mil veinte, expedido por el citado \*\*\*\*\* .

Documentales de las cuales se infiere la legitimación activa y facultad de la parte actora para hacer valer la acción que pretende, toda vez, de conformidad a lo establecido por el artículo 1226 del Código Civil en vigor, 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 las primeras de las documentales se desprende que mediante contrato celebrado entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en su carácter de apoderado legal de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , la parte actora adquirió la propiedad del inmueble materia del 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 las referidas documentales en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, se les otorga pleno valor probatorio, en virtud de no haber sido desvirtuada en su contenido y forma, quedando con ella acreditada la legitimación activa de la parte actora, deduciéndose además la legitimación procesal pasiva de los demandados \*\*\*\*\* 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 las segundas documentales descritas se infiere que \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* aparecen en los protocolos del \*\*\*\*\* , como propietarios del inmueble materia de juicio, acreditándose con ello, su legitimación pasiva.

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

**IV. MARCO JURÍDICO APLICABLE.**- Resulta aplicable al presente juicio los artículos 965, 966, 972, 980, 981, 982, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 1223, 1224, 1225, 1226, 1237, 1238 del Código Procesal Civil, de los cuales, 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



**PODER JUDICIAL**

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

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.

**V.- DEFENSAS Y EXCEPCIONES.-** Por cuanto a las defensas y excepciones planteadas por el \*\*\*\*\* debe decirse que la litis planteada se origina de la relación entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*.

Siendo que lo reclamado al \*\*\*\*\* **es una consecuencia de la eventual procedencia de la acción de estudio, esto es, la cancelación del asiento registral y como consecuencia la inscripción de la presente determinación**, es decir, lo reclamado por la parte actora contra la institución registral **es un efecto y consecuencia de la eventual sentencia que se emita.**

Por ende, lo reclamado al \*\*\*\*\* , devendrá por consecuencia de la eventual procedencia de la acción, que **no afecta la esfera jurídica de dicho instituto registral.**

Consecuentemente se omite el estudio de las defensas, excepciones y pruebas planteadas por el \*\*\*\*\* al no afectar el presente asunto su esfera jurídica.

Sirve de apoyo a lo anterior la Tesis aislada de la Novena Época Registro: 160357 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): Civil Tesis: I.4o.C.328 C (9a.) Página: 4598, que a la letra dice:

**"...REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO. LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO. NO ES NECESARIO DEMANDAR A SU DIRECTOR CUANDO SE RECLAMA DE UNA SOCIEDAD COOPERATIVA LA NULIDAD DE LAS ACTAS DE ASAMBLEA Y, COMO CONSECUENCIA DE ELLO, LA ORDEN DE CANCELACIÓN DE SU INSCRIPCIÓN ANTE DICHA DEPENDENCIA.**

*La Ley General de Sociedades Cooperativas, así como las normativas que se aplican de manera supletoria a aquélla, como lo son, la Ley General de Sociedades Mercantiles, el Código de Comercio y Código Civil Federal, no contienen ninguna disposición que informen cuándo le recae el carácter de litisconsorte al Registro Público de la Propiedad y de Comercio. Ante esa situación, es necesario acudir, por analogía, al contenido de los artículos 1156 y 1157 del Código Civil Federal, los cuales en esencia disponen que el que hubiera*

*poseído bienes por el tiempo y con las condiciones exigidas por dicha legislación para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido la propiedad, de tal suerte que la sentencia que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor. Los preceptos invocados, establecen un caso similar al asunto de que se trata, respecto a que no es necesario demandar al director del Registro Público, cuando se reclama la nulidad absoluta de las actas de asamblea llevadas a cabo por los miembros de una sociedad cooperativa, así como la orden de cancelación de los folios en los que se deja constancia de su inscripción ante la citada dependencia, pues aunque se refieren a una hipótesis distinta a la de la materia de la litis, finalmente parten de supuestos similares. De ahí que no fuera necesario enderezar la demanda en contra del director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, para tener por integrado debidamente el litisconsorcio pasivo necesario, al no reclamársele vicios propios, dado que finalmente la cancelación de ciertos folios, dependerá del sentido del fallo definitivo...".*

**VI.- 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, la parte actora **\*\*\*\*\***, refiere haber adquirido el veintiocho de marzo de dos mil once, una fracción de 200.00 metros cuadrados del inmueble identificado **\*\*\*\*\***, también conocido como **\*\*\*\*\***, y las medidas y colindancias que en este apartado se



**PODER JUDICIAL**

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

tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en aras de evitar repeticiones inútiles, con folio real electrónico \*\*\*\*\*, lo anterior, mediante contrato privado de compraventa celebrado con el Ciudadano \*\*\*\*\* apoderado legal de los entonces legítimos propietarios del bien inmueble aludido \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* ahora codemandados.

Bajo este contexto, tenemos que la parte actora \*\*\*\*\* fundan la causa generadora de su posesión, en el título por virtud del cual entro en posesión del bien inmueble que refiere, en el contrato privado de compraventa de fecha veintiocho de marzo de dos mil once, celebrado con \*\*\*\*\* en su carácter de apoderado legal de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, exhibiendo para tal efecto, el referido contrato traslativo de dominio, mismo que como se ha dicho, al ser documental privada que no fue desvirtuada ni objetadas por la parte contraria, se tiene por admitida y surte efectos también al haber sido reconocida en su contenido y firma por la parte demandada \*\*\*\*\*, en audiencia de seis de abril de dos mil veintiuno, otorgándole pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los numerales 442, 443, 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, la cual, resulta suficiente para probar la causa generadora por la cual la parte actora \*\*\*\*\* se encuentra en posesión del inmueble materia del juicio.

Lo anterior, toda vez que esta autoridad no puede realizar un examen oficioso de la veracidad de la documental citada, al ser el presente juicio de estricto derecho en términos del artículo 1 del Código Procesal Civil del Estado, además que esta potestad actúa ante la buena fe con que se conducen las partes en proceso.

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: 1.2o.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.

Lo que se concatena con la **confesional** a cargo de la parte demandada \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, y \*\*\*\*\*, quienes en diligencia de fecha \*\*\*\*\*, fueron declarados confesos de todas y cada una de las posiciones que les fueron formuladas por la parte actora, y de la cual se advierte el **reconocimiento ficto** de las pretensiones reclamadas, mismas que versan sobre los hechos argumentados por la parte actora en el curso respectivo y motivo de la presente controversia, aceptando \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* respectivamente en lo que les perjudica que:

*"...son propietarios del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*; que otorgaron un poder especial para actos de dominio a favor de \*\*\*\*\*; poder que fue otorgado para la venta del terreno materia del presente juicio; que vendieron el predio ubicado en \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* a través de su apoderado legal \*\*\*\*\*; que dicho contrato fue celebrado en fecha veintiocho de marzo de dos mil once; que las medidas y colindancias del predio materia del juicio, son las que obran en el contrato antes mencionado; que la superficie total del predio es de doscientos metros cuadrados; que el precio pactado por dicha venta fue por la cantidad de \*\*\*\*\*; que a través de su apoderado legal se recibió el pago total pactado por la venta del predio materia del presente asunto; que el actor cubrió el pago total de la*





**PODER JUDICIAL**

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

compraventa; que a través de su apoderado legal \*\*\*\*\*  
dieron la posesión del terreno; que dicha posesión se dio al actor desde el día de la firma del contrato materia del presente asunto que fue a partir del veintiocho de marzo de dos mil once, que la posesión real y material la tiene el actor por más de cinco años, de manera pública, continua, a título de propietario y de buena fe y que desde la firma del contrato hasta la fecha el actor es el único dueño del inmueble materia del presente juicio.

Así también el codemandado \*\*\*\*\*  
en el desahogo de la prueba confesional, acepto en lo que le perjudica que:

"...es apoderado legal de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; que sus poderdantes le otorgaron un poder especial para actos de riguroso dominio; que dicho poder fue otorgado para la venta del predio ubicado en \*\*\*\*\*; que celebro con el actor contrato privado de compraventa de fecha veintiocho de marzo de dos mil once; que dicho contrato de compraventa fue respecto del predio ubicado en \*\*\*\*\*; que las medidas y colindancias del predio materia de este juicio, son las que obran en el contrato antes mencionado; que la superficie total del predio es de doscientos metros cuadrados; que el precio pactado por dicha venta fue la cantidad de \*\*\*\*\*; que recibió el pago total pactado por la venta del predio materia de este juicio; que el actor cubrió el pago total de la compraventa; que dio la posesión del terreno al actor; que dicha posesión se dio desde la firma del contrato es decir a partir del veintiocho de marzo de dos mil once; que la posesión real y material del inmueble, la ha tenido el actor por más de cinco años de manera pública, pacífica, continua, a título de propietario y de buena fe y que desde la firma del contrato hasta la fecha actual el actor es el único dueño del terreno materia del juicio..."

Elementos de prueba que en su conjunto se les confiere valor y eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por los artículos 426 fracción I, 427 y 490 de la Ley Adjetiva Civil del Estado de Morelos, en virtud de que los absolventes admitieron fictamente hechos que le perjudican y benefician los intereses de la parte actora, específicamente que vendieron por conducto de su apoderado legal, el bien inmueble materia de este juicio a la parte actora el veintiocho de marzo de dos mil once y que desde esa fecha el actor posee dicho inmueble de manera pública, cierta, de buen fe, continua y a título de dueño; es decir con dicha prueba se acreditan los hechos aducidos por la parte actora; máxime que las presentes confesionales fictas no fueron desvirtuadas con otro medio de prueba y por el contrario las mismas se adminiculan con los demás elementos de prueba, con los que se acredita la acción de la parte actora.

Sirve a lo anterior la Jurisprudencia de la Novena Época, Registro: 173355, Instancia: Primera Sala, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXV, Febrero de 2007, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 93/2006, Página: 126, que a la letra dice:

**"...CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO).** De conformidad con diversas disposiciones de los Códigos de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla y

*Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (y que estuvieron vigentes hasta diciembre de dos mil cuatro y julio de dos mil dos, respectivamente), y de Jalisco (vigente) la prueba de la confesión ficta, produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe conceder pleno valor probatorio, para que adquiera dicho carácter, ya que su valoración en esta precisa hipótesis no queda al libre arbitrio del juzgador, porque se trata de una prueba tasada o legal; sin que esto implique que si se ofrecen o se llegaren a ofrecer otras pruebas, éstas puedan ser apreciadas por el juzgador para desvirtuar dicho medio de convicción, ya que en ese supuesto la propia ley le otorga el carácter de una presunción juris tantum...”.*

Probanza que se concatenan con la **testimonial** a cargo de **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, desahogada en audiencia de pruebas y alegatos el seis de abril del dos mil veintiuno, quien por cuanto al primer ateste **\*\*\*\*\***, contesto el interrogatorio al tenor de lo siguiente:

“...1.- Si conoce a su presentante.- “... Si...”.

2.- Que tiempo tiene de conocer a su presentante.- “... diez años...”.

3.- Si conoce a los CC. **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***.- “...si ...”.

4.- De ser afirmativa la respuesta a la pregunta que antecede, que diga el testigo que tiempo tiene de conocerlos. - “...diez años ...”.

5.- Que diga el testigo si conoce el bien inmueble ubicado en calle **\*\*\*\*\***.- “...si ...”.

6.- Que diga el testigo si sabe y le consta la fecha en que su presentante adquirió la posesión del bien inmueble antes mencionado.- “...si el veintiocho de marzo de dos mil once...”.

7.- De ser afirmativa la respuesta a la pregunta que antecede, que diga el testigo cual es la fecha en la que su presentante adquirió la posesión del bien inmueble materia del presente.- “...veintiocho de marzo de dos mil once ...”.

8.- Que diga el testigo si sabe y le consta que su presentante desde el día veintiocho de marzo de dos mil once a la fecha se encuentra en posesión en calidad de propietario del inmueble ubicado en: **\*\*\*\*\*** “...si ...”.

9.- Que diga el testigo, si sabe y le consta que su presentante ha poseído el inmueble materia del presente asunto en forma pacífica. - “...si ...”.

10.- Que diga el testigo, si sabe y le consta que su presentante ha poseído el inmueble materia del presente asunto en forma pública. - “...si ...”.

11.- Que diga el testigo, si sabe y le consta que su presentante ha poseído el inmueble materia del presente asunto en forma continua. - “...si ...”.

12.- Que diga el testigo, si sabe y le consta que su presentante ha poseído el inmueble materia del presente asunto de buena fe.- “...si ...”.



## PODER JUDICIAL

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

"2021 AÑO DE LA INDEPENDENCIA"

ORDINARIO CIVIL  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA  
SENTENCIA DEFINITIVA  
EXP. 17/2020-1

*Por cuanto a la razón de su dicho la baso en: "...porque se y me consta y porque conozco al doctor Armando Vázquez Zavala y es vecino mío..."*

Por cuanto al segundo ateste **\*\*\*\*\***, contesto el interrogatorio al tenor de lo siguiente:

1.- Si conoce a su presentante.- *"...sí ..."*

2.- Que tiempo tiene de conocer a su presentante.- *"... diez años..."*

3.- Si conoce a los CC. **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***.- *"sí... ..."*

4.- De ser afirmativa la respuesta a la pregunta que antecede, que diga el testigo que tiempo tiene de conocerlos. - *"...diez años ..."*

5.- Que diga el testigo si conoce el bien inmueble ubicado en **\*\*\*\*\***.- *"...sí ..."*

6.- Que diga el testigo si sabe y le consta la fecha en que su presentante adquirió la posesión del bien inmueble antes mencionado.- *"... sí..."*

7.- De ser afirmativa la respuesta a la pregunta que antecede, que diga el testigo cual es la fecha en la que su presentante adquirió la posesión del bien inmueble materia del presente.- *"... fue el veintiocho de marzo de dos mil once..."*

8.- Que diga el testigo si sabe y le consta que su presentante desde el día veintiocho de marzo de dos mil once a la fecha se encuentra en posesión en calidad de propietario del inmueble ubicado en: **\*\*\*\*\***.- *"...sí ..."*

9.- Que diga el testigo, si sabe y le consta que su presentante ha poseído el inmueble materia del presente asunto en forma pacífica.- *"...sí ..."*

10.- Que diga el testigo, si sabe y le consta que su presentante ha poseído el inmueble materia del presente asunto en forma pública.- *"...sí ..."*

11.- Que diga el testigo, si sabe y le consta que su presentante ha poseído el inmueble materia del presente asunto en forma continúa.- *"...sí ..."*

12.- Que diga el testigo, si sabe y le consta que su presentante ha poseído el inmueble materia del presente asunto de buena fe.- *"...sí ..."*

*Por cuanto a la razón de su dicho la baso en: "...porque se y me consta lo que acabo de decir y porque conozco al señor Armando Vázquez Zavala porque es mi vecino..."*

Testimonial que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 471 y 490 de la Ley Adjetiva Civil en vigor; debido a que surte eficacia probatoria en beneficio de los intereses de la parte actora puesto que corroboraron los hechos aducidos por la misma, en virtud de que se desprende que

es el citado actor \*\*\*\*\* , quien se encuentra en posesión en concepto de dueño del inmueble materia de este juicio, desde el veintiocho de marzo de dos mil once, con lo que se acredita que la parte actora posee el inmueble materia de esta controversia en concepto de dueño, de manera pacífica, continua, pública y cierta; por lo que con dicha probanza se acreditan los requisitos de los artículos 1237 y 1238 del Código Civil en vigor, máxime que la misma se concatena con los demás medios de prueba aportados por los actores.

Siendo aplicable al caso que nos ocupa la jurisprudencia que se localiza en la Novena Época, Registro: 164440, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXXI, Junio de 2010, Materia(s): Común, Tesis: I.8o.C. J/24, Página: 808, que versa:

**“...PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.** Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis...”

De igual manera resulta aplicable la jurisprudencia que se localiza en la Octava Época, Registro: 209856, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación 83, Noviembre de 1994, Materia(s): Civil, Tesis: I.6o.C. J/18, Página: 43, que refiere:

**“...POSESIÓN. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDÓNEA PARA ACREDITARLA.** La testimonial adminiculada con otros medios de prueba, es la idónea para demostrar la posesión material de un inmueble, porque son los testigos, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condición se detenta un inmueble...”

Así como la jurisprudencia que se localiza en la Novena Época, Registro: 199538, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta V, Enero de 1997, Materia(s): Civil, Tesis: XX. J/40, Página: 333, que versa:

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

Aunado a ello, se desprende de autos la inspección judicial que se llevó a cabo en fecha seis de mayo de dos mil veintiuno, a cargo



**PODER JUDICIAL**

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

del Actuario de la adscripción, respecto de los puntos propuestos por la actora, de lo que destaca que el fedatario en comento, dio fe de la existencia física y material del inmueble objeto de la litis, y por cuanto a los citados puntos propuestos, asentó:

*"...El suscrito Fedatario doy fe de que el inmueble materia de la presente inspección se ubica en el municipio de \*\*\*\*\* , dentro del \*\*\*\*\* .*

*El suscrito Fedatario hago constar que una vez que llego al domicilio en que actúa, soy atendido y me permite el acceso al interior del inmueble el señor \*\*\*\*\* , quien me refiere ser el dueño, además de que por dicho de vecinos del lugar me cercioro de que la persona que se ostenta como dueño del inmueble en que se actúa es el señor \*\*\*\*\* , quien para todos es el dueño.*

*Doy fe de que de la entrevista a los vecinos los señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* puedo cerciorarme que el promovente tiene ostentando la posesión del inmueble en que se actúa desde hace diez años, aproximadamente, siendo la entrevista a vecinos del lugar el medio idóneo para allegarse de información fidedigna...".*

Probanza a la que se concede valor probatorio en términos de los numerales 466, 468, 470, 490, 493 y 494 de la ley adjetiva civil en vigor, ya que con la misma quedó acreditado que es la actora quien habita y por ende ejerce actos de posesión sobre el inmueble del cual solicita sea declarado propietario, además de que con ella, queda demostrada la existencia material del inmueble objeto de la presente controversia.

Además para concatenar los demás medios de prueba, tenemos las Documentales Públicas, consistente en:

Certificado de libertad o de gravamen de fecha veintiséis de noviembre de dos mil veinte, expedido por el \*\*\*\*\* , del que se aprecia que el inmueble materia de este juicio, no reportan gravámenes, limitaciones, notas y/o avisos preventivos del mismo; documental a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 437 y 491 de la ley adjetiva civil de la materia, en virtud de que con la misma el actor acredita que la fracción del inmueble que reclama se encuentra inscrito en la dependencia aludida a nombre de los citados demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , actualizándose con ello la hipótesis establecida en el artículo 1242 de la ley sustantiva de la materia.

Cuatro folios electrónicos inmobiliarios de fechas \*\*\*\*\* respectivamente, expedidos por el \*\*\*\*\* ; dos planos de aprobación de la lotificación emitidos por la Dirección de Fraccionamientos, Con dominios y Conjuntos Urbanos del Municipio de \*\*\*\*\* ; licencia de uso de suelo de fecha \*\*\*\*\* a nombre del actor \*\*\*\*\* , expedida por el Arquitecto \*\*\*\*\* , en su carácter de Director de Desarrollo Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos del Municipio de \*\*\*\*\* ; copia certificada de plano Catastral de fecha \*\*\*\*\* , expedido por la Dirección Municipal de Catastro del Ayuntamiento de \*\*\*\*\* ; Avalúo catastral de fecha \*\*\*\*\* , emitido por la Dirección de Catastro del Ayuntamiento de \*\*\*\*\* ; Formato de declaración para el pago de impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles de fecha \*\*\*\*\* ,

signado por la Coordinación de Catastro y receptoría de Rentas del Municipio de \*\*\*\*\*; pago correspondiente al impuesto Federal de adquisición de bienes inmuebles de fecha \*\*\*\*\* , emitido por la receptoría de rentas del Ayuntamiento de \*\*\*\*\* a nombre de \*\*\*\*\*; boleta de predial de fecha \*\*\*\*\* , emitida por la receptoría de rentas del Ayuntamiento de Tlayacapan, Estado de Morelos; mismos que en este apartado se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen en aras de evitar repeticiones inútiles.

Documentales a las cuales se les concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 437 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, ya que se encuentran relacionadas con los hechos en los cuales la parte actora basó su acción, mismos que se concatenan con los demás elementos de prueba y con los que se acredita que el actor ha estado en posesión en concepto de dueño, de manera pacífica, continua, pública y cierta en el inmueble materia de la litis.

Las documentales privadas consistentes en:

Carta Finiquito de fecha \*\*\*\*\* , misma que en este apartado se tiene por reproducida como si a la letra se insertasen en aras de evitar repeticiones inútiles, en favor de la parte \*\*\*\*\* , documental privada que al no ser desvirtuada ni objetada por la parte contraria, se tiene por admitida y surte efectos al haber sido reconocida en su firma y contenido por el codemandado \*\*\*\*\* , en audiencia de fecha seis de abril de dos mil veintiuno, otorgándole pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los numerales 442, 443, 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, en virtud de que con la misma queda acreditado que la parte actora pagó el precio pactado en la cláusula segunda del contrato privado de compraventa de fecha \*\*\*\*\* , que celebro con el demandado \*\*\*\*\* , en su carácter de apoderado legal de los otros codemandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* (propietarios del bien inmueble materia del presente juicio), fecha que le fue entregada al citado actor la posesión del inmueble materia del juicio, lo cual beneficia a sus intereses pues con ello acredita los hechos constitutivos de su acción.

Un croquis, mismo que en este apartado se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen en aras de evitar repeticiones inútiles; al cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 442, 444 y 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, al no haber sido impugnado u objetado por la parte demandada, por lo cual se tienen por admitido y surte sus efectos como si hubiere sido reconocido, con el que se acreditan los hechos aducidos por la parte actora y con los que acredita su acción al admicularse con los demás elementos de prueba.

Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia de la Novena Época Registro: 188411 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XIV, Noviembre de 2001 Materia(s): Civil Tesis: 1a./J. 86/2001 Página: 11, que a la letra dice:

**“...DOCUMENTOS PRIVADOS. PUEDEN PERFECCIONARSE, ENTRE OTROS MEDIOS, A TRAVÉS DE SU RECONOCIMIENTO EXPRESO O TÁCITO, TENIENDO EN AMBOS CASOS LA MISMA EFICACIA PROBATORIA**



**PODER JUDICIAL**

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

**PARA DEMOSTRAR LOS EXTREMOS PLANTEADOS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).**

*Del contenido de los artículos 334, 335 y 338 al 344 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se desprende el carácter de pruebas imperfectas de los documentos privados, que pueden ser perfeccionados, entre otros medios, a través del reconocimiento expreso del autor del documento, o por medio de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, teniendo en ambos casos la misma eficacia probatoria para demostrar los extremos planteados. Ello es así, porque de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 335, los documentos privados presentados en juicio como prueba y no objetados por la parte contraria, surtirán sus efectos como si hubieran sido reconocidos expresamente, siendo correcto que se les otorgue un valor indiciario únicamente cuando no sean reconocidos, expresa o tácitamente, ni su autenticidad sea reforzada a través de algún otro medio probatorio de los establecidos en la ley, sin que ello atente contra el principio de valoración de las pruebas consagrado en el artículo 402 del mencionado código adjetivo, toda vez que este precepto únicamente obliga al juzgador a valorar en su conjunto los medios de prueba aportados y admitidos, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo los fundamentos de su valoración y de su decisión, por lo que, independientemente de que la prueba documental privada se haya perfeccionado a través de su reconocimiento expreso, de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, o de algún otro medio probatorio, se valorará en conjunto con las demás probanzas, atendiendo a las señaladas reglas, exponiendo el juzgador los fundamentos de su valoración y de su decisión...".*

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, debe destacarse que, en la Legislación Procesal Civil del Estado de Morelos, no considera expresamente dicho medio probatorio, por lo tanto, solo se considerarán las pruebas exhibidas oportuna y formalmente, es decir, se examinarán todas las constancias que integran el presente expediente.

Sirve de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial de la Décima Época Registro: 2011980 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 31, Junio de 2016, Tomo IV Materia(s): Administrativa Tesis: I.8o.A.93 A (10a.) Página: 2935, que a la letra dice:

**"...INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL. CUANDO ALGUNA DE LAS PARTES LA OFREZCA, LA SALA SÓLO ESTÁ OBLIGADA A TOMAR EN CUENTA LAS CONSTANCIAS QUE OBREN EN EL EXPEDIENTE, AL HABER SIDO APORTADAS DURANTE ESE PROCEDIMIENTO Y NO EN UNO PREVIO.**

*El artículo 93 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al juicio contencioso administrativo federal, no considera expresamente como medio de prueba a la instrumental de actuaciones. Por su parte, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, a través de su otrora Cuarta Sala, en la tesis publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volumen 52, Quinta Parte, abril de 1973, página 58, de rubro: "PRUEBA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, QUÉ SE ENTIENDE POR.", determinó que aquélla no existe propiamente, pues no es más que el nombre que, en la práctica, se da a todas las pruebas recabadas en un determinado negocio. Asimismo, en términos de los artículos 46 y 50 de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo, las Salas, al dictar sus sentencias, deben examinar todas las constancias que integran el expediente, con la finalidad de resolver en concordancia con lo actuado ante aquéllas, lo cual implica que no se tomen en cuenta documentos que no se hubiesen allegado al juicio, como puede ser el expediente administrativo de origen, si no se exhibió. En consecuencia, cuando alguna de las partes ofrezca la instrumental de actuaciones, la Sala sólo está obligada a tomar en cuenta las constancias que obren en el expediente del juicio contencioso administrativo, de lo cual se infiere que, para que ello suceda, éstas deben estar agregadas en autos, al haber sido aportadas durante ese procedimiento y no en uno previo...".*

**VII.-DECISIÓN.-** En tal virtud, valoradas y administradas 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 demandados \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, e \*\*\*\*\*, no ofrecieron medios de prueba que desvirtuaran la acción ejercitada por la parte actora, bajo esta premisa, se concluye que la posesión detentada por el actor \*\*\*\*\* 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, plazo previsto por el artículo 1238 fracción I de nuestro Código Civil, hipótesis a la que se adecua el presente asunto.

Por lo considerado en el cuerpo del presente fallo, se concluye que en efecto, la parte actora \*\*\*\*\* acredita en juicio





**PODER JUDICIAL**

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

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 confesional testimonial e inspección judicial desahogadas, 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 los mismos y quienes resultaban ser dueños 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 parte 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 la 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 parte actora respecto del citado bien inmueble materia de *litis*, y ha sido pública porque la parte actora se ostenta como dueña del inmueble ante toda la sociedad.

En el contexto relatado, **resulta fundada** la acción ejercitada por la parte actora **\*\*\*\*\***, 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**, respecto del inmueble identificado como **\*\*\*\*\***, también conocido como **\*\*\*\*\***, superficie de **\*\*\*\*\*** metros cuadrados y las medidas y colindancias que en este apartado se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en aras de evitar repeticiones inútiles, con folio real electrónico **\*\*\*\*\***.

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, misma que es de la 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, que a la letra dice:

**"...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...”.*

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

**VIII.- CONDENA AL \*\*\*\*\*.**- En consecuencia, se condena a la codemandada \*\*\*\*\*, a realizar la cancelación de la inscripción que aparece en esa dependencia a nombre de los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, bajo el folio real electrónico \*\*\*\*\*, solo por cuanto a la fracción de terreno consistente en \*\*\*\*\*.

Se ordena girar oficio respectivo al Director de Certificaciones del \*\*\*\*\* a fin de que una vez que cause ejecutoria la presente resolución, realice la cancelación del registro respecto al predio identificado ante dicha dependencia bajo el Folio Real Electrónico \*\*\*\*\* a nombre de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y que corresponde a una **Fracción del Terreno** identificado como \*\*\*\*\*, también conocido como \*\*\*\*\*, superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados y las medidas y colindancias que en este apartado se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en aras de evitar repeticiones inútiles.

En virtud de lo anterior, **requiérase** al Director de Certificaciones del \*\*\*\*\*, a efecto de que una vez colmado lo anterior, inscriba a favor de \*\*\*\*\* el predio que se especifica en líneas que anteceden, solo por cuanto, a la superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados 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



**PODER JUDICIAL**

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

que ello origine y una vez efectuados los pagos correspondientes a los trámites necesarios para que proceda dicha inscripción.

No pasa desapercibido para la que resuelve que, que el inmueble materia de juicio, tiene una superficie de \*\*\*\*\* y la parte que los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , por conducto de su apoderado legal el codemandado \*\*\*\*\* transmitió a \*\*\*\*\* , es de \*\*\*\*\* , por lo tanto, se dejan a salvo los derechos de \*\*\*\*\* , para que, los haga valer en la vía y forma que corresponda, en relación a la obtención del permiso para la división o fraccionamiento de la finca registrada.

Sin que lo anterior, impida el pronunciamiento de la sentencia que nos ocupa, ya que el derecho sustantivo de propiedad reconocido a través de la declaración judicial de procedencia de la acción de prescripción adquisitiva o usucapión, no puede quedar condicionado a la obtención por parte del nuevo dueño a través de la dependencia correspondiente, de la división o fraccionamiento de la finca registrada, ya que, el ejercicio de la acción de prescripción constituye una cuestión independiente de los procedimientos de carácter administrativo para subdividir, fraccionar, fusionar o relotificar cualquier predio o bien inmueble toda vez que el derecho puesto en ejercicio en el procedimiento que nos ocupa dimana de la posesión de la parte actora, fincada en concepto de propietaria, en forma pacífica, continua y pública, no así, por cuanto a cuestiones administrativas para la división o fraccionamiento del predio materia de juicio.

Sirve de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial de la Novena Época, Registro: 171671, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVI, Agosto de 2007, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 60/2007, Página: 285, que a la letra dice:

**"...PRESCRIPCIÓN POSITIVA. PARA ADQUIRIR UN LOTE DE TERRENO A TRAVÉS DE ESTA FIGURA DEBEN SATISFACERSE ÚNICAMENTE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS PARA ELLO EN LA LEGISLACIÓN CIVIL Y NO LOS PREVISTOS EN LAS NORMAS DE DESARROLLO URBANO PARA FRACCIONAR PREDIOS.**

*La legislación civil establece que para adquirir por prescripción un bien inmueble es necesario que la posesión sea a título de dueño, pacífica, continua, pública y por el tiempo establecido legalmente. Por otra parte, las normas sobre fraccionamientos tienen por objeto que el desarrollo urbano sea conforme a planes en los que se tomen en cuenta cuestiones como la densidad de la población o el impacto ecológico, y están dirigidas a los propietarios de los terrenos que pretenden dividirlos, no a quienes los adquieren o poseen, lo cual se corrobora con el hecho de que las sanciones por el incumplimiento de tal normativa (como las multas administrativas o las penas establecidas para el delito de fraude) son aplicables a quienes transmiten la propiedad sin la autorización correspondiente y no a los que adquieren los terrenos; de manera que la falta de*

observancia de esas disposiciones no tiene como consecuencia la imposibilidad de adquirir los terrenos correspondientes pues, en todo caso, los límites para adquirir cosas están establecidos en la legislación civil, la cual dispone que todo lo que no esté fuera del comercio será apropiable y que las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza, cuando no pueden ser poseídas por un individuo exclusivamente, o por disposición de la ley, cuando ésta las considera irreductibles a propiedad particular. En ese tenor, si un terreno dividido sin previa autorización es un bien que por su naturaleza puede pertenecer a una sola persona y la imposibilidad de adquirir los lotes o su salida del comercio no están previstas como consecuencias de la desobediencia a las normas de desarrollo urbano para fraccionar predios, resulta inconcuso que cuando un lote que forma parte de aquél se posee por el tiempo y en las condiciones establecidas en la legislación civil sí opera el derecho de adquirirlo a través de la prescripción positiva, sin que sea necesario acreditar la satisfacción de los requisitos previstos en las mencionadas normas, y sin que ello implique que una vez adquirido el bien no deba cumplirse con la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles, los cuales constituyen modalidades del ejercicio del derecho de propiedad y no prohibiciones para transmitirlo o adquirirlo...”.

**IX.- GASTOS Y COSTAS.-** En esa guisa, dado que se desprende que en el juicio que nos ocupa, las partes no procedieron con temeridad o mala fe y que la presente sentencia es declarativa, no ha lugar a condenar al pago de gastos y costas que la presente instancia haya originado, en términos del artículo 164 del Código Procesal Civil vigente.

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



**PODER JUDICIAL**

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

**RESUELVE:**

**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.-** La parte actora \*\*\*\*\*, probó la acción ejercitada en el presente juicio, que hizo valer en contra de \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, quienes no contestaron la demanda instaurada en su contra y el **DIRECTOR DEL \*\*\*\*\***, quien no acreditó sus defensas y excepciones, en consecuencia:

**TERCERO.-** Se declara que \*\*\*\*\*, **se ha convertido en propietario por prescripción positiva** respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\*, también conocido como \*\*\*\*\*, superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados y las medidas y colindancias que en este apartado se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en aras de evitar repeticiones inútiles, con folio real electrónico \*\*\*\*\*, que es el objeto materia de la presente acción constitutiva; en consecuencia:

**CUARTO.-** Se ordena girar oficio respectivo al Director de Certificaciones del \*\*\*\*\* a fin de que **una vez que cause ejecutoria la presente resolución**, realice la cancelación del registro respecto al predio identificado ante dicha dependencia bajo el Folio Real Electrónico \*\*\*\*\* a nombre de \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y que corresponde a una **Fracción del Terreno** identificado como \*\*\*\*\*, también conocido como \*\*\*\*\* y las medidas y colindancias que en este apartado se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en aras de evitar repeticiones inútiles, **solo por cuanto a la fracción de terreno consistente en \*\*\*\*\* metros cuadrados.**

**QUINTO.-** En virtud de lo anterior, **requérase** al Director de Certificaciones del \*\*\*\*\*, a efecto de que una vez colmado lo anterior, inscriba a favor de \*\*\*\*\* el predio que se especifica anteriormente **solo por cuanto, a la superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados** y las medidas y colindancias que en este apartado se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en aras de evitar repeticiones inútiles, 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 y una vez efectuados los pagos correspondientes a los trámites necesarios para que proceda dicha inscripción.

**SEXTO.** Se dejan a salvo los derechos de \*\*\*\*\*, para que, los haga valer en la vía y forma que corresponda, en relación a la obtención del permiso, para la división o fraccionamiento de la finca registrada.

**SÉPTIMO.-** En esa guisa, dado que se desprende que en el juicio que nos ocupa, las partes no procedieron con temeridad o mala fe y que la presente sentencia es declarativa, no ha lugar a condenar al pago de gastos y costas que la presente instancia haya originado, en términos del artículo 164 del Código Procesal Civil vigente.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

**A S Í**, en **DEFINITIVA**, lo resolvió y firma la **M. en D. SANDRA GAETA MIRANDA**, Jueza Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos, por ante la Secretaria de Acuerdos **Licenciada Patricia Alejandra Llera Gutiérrez** con quien actúa y da fe.  
SGM\* ifd

En el "**BOLETÍN JUDICIAL**" número \_\_\_\_\_ correspondiente al día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2021, se hizo la publicación de ley de la resolución que antecede. **CONSTE.**

El \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2021 a las doce horas del día, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior. **CONSTE.**