



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Cuernavaca, Morelos, a **ocho de julio de dos mil veintiuno.**

V I S T O S, para resolver en **definitiva** los autos del expediente número **126/2019**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL sobre PRESCRIPCIÓN POSITIVA [USUCAPION]** promovido por *********, en contra de **SUCESIÓN A BIENES DE *******, *********, *********, *********, *********, *********, **E INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**; radicado en la *Segunda Secretaría* y;

R E S U L T A N D O:

1.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común de este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, con fecha **cinco de marzo de dos mil diecinueve**, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció *********, demandando de **SUCESIÓN A BIENES DE *******, *********, *********, *********, *********, ********* e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**; las siguientes pretensiones:

DE LA **SUCESIÓN A BIENES DE *******:

“1.- La declaración judicial mediante sentencia definitiva que la suscrita he obtenido el derecho de propiedad sobre una fracción con superficie de 200 metros cuadrados que se desprenden del bien inmueble ubicado en *********, el cual cuenta con una superficie registral total de 381.15 metros cuadrados, con calve catastral *********; mismo que

se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el folio electrónico inmobiliario *****, siendo objeto de la presente demanda por prescripción o usucapión a favor de la suscrita solo una fracción de 200 metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE EN 12.50 metros colinda con Calle Juan Ruiz de Alarcón;

AL SUR EN 12.50 metros colina con Propiedad del Sr. Salvador Marín Rodríguez;

AL ESTE EN 15.80 metros colina con propiedad de la Sra. Gloria Bahena;

AL OESTE EN 15.80 metros colinda con Calle Mariano Escobedo.

Por haber transcurrido los términos establecidos en el numeral 1238 fracción I del Código Civil vigente en el Estado, y por lo tanto, se ha generado en i favor la PRESCRIPCIÓN POSITIVA O USUCAPION teniendo como base de mi acción, el contrato de compraventa de fecha 20 de agosto de 2012.

2.- Como consecuencia de lo anterior, la inscripción de mi derecho de propiedad ante el Instituto del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos.

3.- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la interposición de este juicio.

Del DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO DEL ESTADO DE MORELOS, se reclama la siguiente prestación:

1.- La cancelación de los antecedentes registrales que se encuentran inscritos ante dicha dependencia,



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

respecto del inmueble objeto de la presente y que son los siguientes:

Folio electrónico inmobiliario *****

2.- La inscripción de mi derecho de propiedad en nuevos datos de registro y/o folio real inmobiliario, en los que conste la declaración judicial por usucapión o prescripción positiva a i favor respecto al inmueble materia del presente juicio.

3.- El pago de loa gastos y costas que se generen por el trámite del presente juicio.

De los demandados ***** , ***** , ***** ,
***** , ***** .

1.- La declaración judicial mediante sentencia definitiva que la suscrita he obtenido el derecho de propiedad sobre una fracción con superficie de 200 metros cuadrados que se desprenden del bien inmueble ubicado en ***** , el cual cuenta con una superficie registral total de 381.15 metros cuadrados, con calve catastral *****; mismo que se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el folio electrónico inmobiliario ***** , siendo objeto de la presente demanda por prescripción o usucapión a favor de la suscrita solo una fracción de 200 metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE EN 12.50 metros colinda con Calle Juan Ruiz de Alarcón;

AL SUR EN 12.50 metros colina con Propiedad del Sr. Salvador Marín Rodríguez;

AL ESTE EN 15.80 metros colina con propiedad de la Sra. Gloria Bahena;

AL OESTE EN 15.80 metros colinda con Calle Mariano Escobedo.

Por haber transcurrido los términos establecidos en el numeral 1238 fracción I del Código Civil vigente en el Estado, y por lo tanto, se ha generado en i favor la PRESCRIPCIÓN POSITIVA O USUCAPION teniendo como base de mi acción, el contrato de compraventa de fecha 20 de agosto de 2012.

2.- Como consecuencia de lo anterior, la inscripción de mi derecho de propiedad ante el Instituto del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos.

3.- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la interposición de este juicio."

Señaló los hechos en que apoyó su acción, los que se tienen por reproducidos como si se insertasen a la letra, en obvio de repeticiones innecesarias.

2.- Por auto de **cinco de marzo de dos mil diecinueve**, se hizo prevención por única ocasión para que la promovente aclarara las pretensiones que reclamaba de los diversos demandados; por lo que una vez subsanada la misma, en auto de **doce de marzo de ese mismo año**, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar y correr traslado a los demandados, para que en el término de diez días dieran contestación a la demanda incoada en su contra; asimismo se ordenó girar oficios de búsqueda del domicilio del demandado **SUCESIÓN A BIENES DE *****.**



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

3.- Con fecha **cuatro de abril**, se llevó a cabo el emplazamiento al **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, por su parte los codemandados *********, *********, *********, *********, ********* fueron debidamente emplazado a juicio el veintidós de mayo de dos mil diecinueve.

4.- Mediante auto de **veintinueve de abril de esa misma anualidad**, se tuvo por contestada la demanda al **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, por hechas sus manifestaciones y por opuestas las defensas y excepciones que hizo valer, ordenándose dar vista a la parte actora con el escrito de contestación de demanda para que manifestará lo que a su derecho conviniera.

5.- En auto de **catorce de junio de aquél año**, declaró la rebeldía en que incurrieron los demandados *********, *********, *********, *********, ********* al no haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra.

6.- Una vez agotada la búsqueda del domicilio del demandado **SUCESIÓN A BIENES DE ******* mediante auto de cuatro de septiembre del dos mil diecinueve, se ordenó emplazar a juicio al mismo, mediante edictos, los cuales fueron publicados en fechas primero, siete y once de octubre de dos mil diecinueve en el Periódico LA UNIÓN DE MORELOS y en el Boletín Judicial que edita el Poder Judicial del Estado de Morelos.

7.- El **seis de diciembre de dos mil diecinueve**, se tuvo por acusada la rebeldía del demandado **SUCESIÓN A BIENES DE *******, al no haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra, teniéndole por contestada la demanda en sentido negativo, y se ordenó practicar las subsecuentes notificaciones aún las personales por medio de Boletín Judicial; en ese mismo auto se señaló día y hora para la celebración de la audiencia de conciliación y depuración.

8.- Mediante diligencia de **diecinueve de febrero de dos mil veinte**, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la que se hizo constar la inasistencia de la parte actora, compareciendo únicamente su abogado patrono, asimismo se hizo constar la inasistencia de los demandados y de persona alguna que legalmente los representara, por lo que no fue posible llegar a un acuerdo conciliatorio, ordenándose abrir el juicio a prueba por un plazo común para las partes de ocho días.

9.- Por auto de **veinticuatro de febrero de ese mismo año**, se admitieron las pruebas ofrecidas por la parte actora consistentes en CONFESIONAL a cargo de los demandados *********, *********, *********, *********, *********, **TESTIMONIAL** a cargo de ********* Y *********, INSPECCIÓN JUDICIAL, DOCUMENTALES PÚBLICAS Y PRIVADAS, PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO Y LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.

10.- El **nueve de octubre de aquél año**, se llevó a cabo la inspección ordenada en autos, en el domicilio en el que se ubica el inmueble a usucapir.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

11.- En diligencia de **once de diciembre de dos mil veinte**, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se hizo constar la incomparecencia de los demandados, haciéndose constar la presencia de la actora, de su abogada patrono y de los atestes ofrecidos de su parte; audiencia en la que se desahogaron las pruebas confesional y testimonial; y toda vez que no había pruebas pendientes por desahogar, se pasó a la etapa de alegatos, teniendo por formulados los de la parte actora y por perdido el derecho de los demandados para formular los que a su parte corresponden; y por permitirlo el estado procesal del sumario, se citó a las partes para oír sentencia.

12.- El **quince de febrero de dos mil veintiuno**, se dictó auto regulatorio en el que se ordenó dejar sin efectos la citación para resolver en definitiva, y se ordenó requerir a la actora para que exhibiera a éste Juzgado el convenio judicial al que se refiere el contrato de fecha veinte de agosto de dos mil doce, y con el que se acredita que los vendedores [demandados] eran propietarios del inmueble que pretende usucapir, y exhiba copias certificadas del expediente 751/94 del índice del Juzgado Mixto del Octavo Distrito Judicial en el Estado de Morelos.

13.- Mediante auto de **nueve de junio de dos mil veintiuno**, se tuvo a la parte actora dando cumplimiento a lo ordenado en diverso auto, y exhibiendo las constancias que le fueron requeridas, y por permitirlo el estado procesal del expediente que nos ocupa, se ordenó turnar el mismo a la vista de la juzgadora para dictar la sentencia definitiva; lo cual ahora se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDO:

I. COMPETENCIA.

Este Juzgado Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos **23, 29, 30, 34** fracción **III**, en relación con el **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial; toda vez que en el mismo se ventila un derecho real y que el inmueble materia del mismo se encuentra dentro de esta jurisdicción.

Por otra parte, atendiendo al acuerdo del tres de marzo del año que transcurre, emitido por los Magistrados integrantes del Pleno del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, estableciendo en el punto sexto del mismo, que los Juzgados Civiles y ahora Familiares de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial, continuaran conociendo de los procedimientos que en materias civil, mercantil y familiar actualmente se tengan en trámite hasta su total conclusión, su ejecución e incluso hasta que sean turnados al archivo definitivo.

II.- VÍA.

Asimismo la vía elegida es la correcta, en términos del artículo **661** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, que prescribe que el juicio sobre prescripción debe seguirse en la vía ordinaria.

III. LEGITIMACIÓN.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Acorde a la sistemática establecida para la redacción de sentencias, se procede a examinar la legitimación de las partes, ya que éste es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción y la ley obliga y faculta al suscrito a su estudio de oficio.

Al efecto es pertinente señalar que los artículos **179, 181 y 191** del Código Procesal Civil del Estado, precisan:

“Sólo 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.”

“Tienen capacidad para comparecer en juicio: I.- Las personas físicas que conforme a la Ley estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles; podrán promover por sí o por sus representantes legales o mandatarios con poder bastante, salvo que la Ley exija su comparecencia personal;

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. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley...”

De las disposiciones antes citadas se deducen lo que en la doctrina se ha denominado como legitimación “ad causam” y la legitimación “ad procesum”; que son situaciones jurídicas distintas.

La primera, constituye un presupuesto procesal que está vinculado con la capacidad, potestad o facultad de una persona, para comparecer en juicio a nombre o en representación de otra persona y cuyo estudio necesariamente debe hacerse previo a analizar el fondo del asunto.

La segunda, es un elemento esencial de la acción que impone necesidad de que el juicio sea incoado por quien sea titular del derecho que se cuestiona y su estudio debe hacerse en el momento en que se analiza de fondo la acción ejercitada.

En este contexto tenemos que en la presente controversia, la legitimación procesal de las partes ha quedado colmada, toda vez que la actora ***** puso en movimiento a este órgano jurisdiccional, por su propio derecho mientras que los demandados **SUCESIÓN A BIENES DE *******, *********, *********, *********, *********, *********. **E INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** fueron debidamente emplazados a juicio y no ocurrieron a oponer excepciones, en el caso del último compareció a juicio e hizo valer las excepciones que considero pertinentes; sin que durante el procedimiento se haya cuestionado sobre sus respectivas capacidades de ejercicio y de representación.

Respecto de la legitimación en la causa, la misma será analizada en conjunto con el estudio de la acción principal.

IV.- ANÁLISIS DE LAS EXCEPCIONES.

Por sistemática jurídica y dado que el demandado **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, compareció a juicio, y opuso excepciones, se procede al estudio de las mismas.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Del escrito de contestación de demanda se deduce que la institución demandada **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** opone las excepción de FALTA ACCIÓN Y DERECHO, LA FALTA DE LEGITIMACIÓN A LA CAUSA ASÍ COMO AL PROCESO, LA DE NORMATIVIDAD ADMINISTRATIVA, LA DE OBSCURIDAD E IRREGULARIDAD EN LA DEMANDA, mismas que no constituyen propiamente una excepción, entendiéndola esta como aquella circunstancia que impide o deja sin efecto la acción intentada, sino una negación rotunda de la existencia del derecho de la actora, en base a la cual se arroja totalmente la carga de la prueba a ésta, a efecto de que acredite, con los medios de prueba que estime conducentes, los elementos de la acción de prescripción que hace valer, y en consecuencia, la procedencia de las prestaciones que reclama; por lo tanto, al analizar el fondo del presente asunto, quedará solventado si se han acreditado los hechos en que la actora funda su acción y en consecuencia la procedencia de la misma o no.

V. ESTUDIO DE LA ACCIÓN.

No habiendo cuestión incidental, defensas y excepciones que analizar, se procede a resolver la acción principal.

En síntesis, *********, demanda en la vía Ordinaria Civil, la declaración de que ha operado en su favor la prescripción de la posesión que detenta sobre el bien inmueble identificado como: *********, **el cual cuenta con una superficie registral total de 381.15 metros cuadrados, con clave catastral *****; mismo que se encuentra**

inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el folio electrónico inmobiliario *****, **reclamando por prescripción solo una fracción de doscientos metros cuadrados**; con las siguiente medidas y colindancias:

AL NORTE EN 12.50 metros colinda con Calle Juan Ruiz de Alarcón;

AL SUR EN 12.50 metros colina con Propiedad del Sr. Salvador Marín Rodríguez;

AL ESTE EN 15.80 metros colina con propiedad de la Sra. Gloria Bahena;

AL OESTE EN 15.80 metros colinda con Calle Mariano Escobedo.

Resulta menester señalar que el artículo **661** del Código Procesal Civil vigente, establece:

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

Por su parte, en términos del artículo **1237** del Código Civil en vigor, la posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, mediante prescripción positiva, **debe ser en concepto de dueño; pacífica, continua, pública y cierta.**

Asimismo el artículo **1238** del Ordenamiento Legal antes invocado refiere que los bienes inmuebles y derechos reales



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos antes mencionados y en los siguientes plazos:

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

Ahora bien, a efecto de resolver lo procedente es necesario establecer una serie de conceptos útiles para el efecto.

El artículo **965** del Código Civil en vigor precisa:

“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...”.

De una correcta interpretación del dispositivo invocado, puede deducirse que la persona que posee un inmueble es aquella que realiza todos los actos propios de una persona que es su dueña, como su uso, su mantenimiento, su conservación y su disposición.

En ese sentido, la posesión de un inmueble se manifiesta a través de una serie de hechos o actos que hacen evidente que una persona tiene un poder directo e inmediato sobre él, hechos que evidentemente no son susceptibles de acreditar únicamente con pruebas documentales, sino a través de un conjunto de medios indirectos.

Por otro lado y en términos de lo establecido en el artículo **980** del Código Civil, es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer y aquel que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, mientras la posesión de mala fe la tiene quien entra en posesión y posee sabiendo que no tiene título alguno para poseer, el que sin fundamento cree que lo tiene y el que sabe que su título es insuficiente o vicioso, asimismo en base al mismo dispositivo, debe entenderse por título a la causa generadora de la posesión.

Asimismo es pertinente señalar que de acuerdo a la teoría, el justo título comprende dos supuestos:

- Aquel que transmite el dominio y que, por tanto, constituye un título de propiedad

- Aquel que en principio sería apto para transmitir el dominio, pero que debido a un vicio sólo le transmite la posesión.

En especie, a fin de acreditar los elementos que señala la ley para usucapir, la actora exhibió, acompañando a su



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

escrito inicial: contrato de compraventa de fecha **veinte de agosto de dos mil doce**, celebrado entre *********, *********, *********, *********, ********* como vendedores y ********* como compradora; respecto del inmueble identificado como: *********, el cual cuenta con una superficie registral total de **381.15 metros cuadrados**, con calve catastral *********; mismo que se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el folio electrónico inmobiliario *********, respecto de doscientos metros cuadrados siendo el precio de la operación la cantidad de \$1,500,000.00 (UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), asimismo exhibió un certificado de libertad de gravamen de fecha catorce de noviembre de dos mil dieciocho, en el que consta como propietario del inmueble antes mencionado *********.

Medios de convicción a los que se les concede valor probatorio pleno, el primero por no haber sido objetado por la parte demandada y el segundo por constituir un documento público, tal y como lo establecen los artículos **437**, y **444** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos; y que benefician los intereses de su oferente puesto que de ellos se advierte la celebración de un contrato de compraventa, asimismo cumple con el requisito de demandar a quien aparece como propietario ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

Robustece lo anterior la siguiente Tesis de Jurisprudencia II.3º.C J/2, materia Civil, de la Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial dela

Federación y su Gaceta, Tomo XIV, diciembre de 2001, visible a página 1581, de la Novena Época, que establece:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

El artículo 911 del Código Civil del Estado de México, establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario y tal calidad sólo puede ser calificada si se invoca la causa generadora de la posesión, dado que si ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, el precepto en comento, en cuanto a la condición reseñada se complementa con lo dispuesto en el artículo 801 del ordenamiento citado, en cuanto a que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión. De tal manera que, cuando se promueve un juicio de usucapión, es menester que el actor revele dicha causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, tanto para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe. Por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su posesión, un contrato verbal de compraventa, ello no significa que haya cumplido con el requisito citado, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí misma, el medio o forma en que se ingresó, como tampoco señala las cualidades específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, en términos de los numerales aludidos así como de su interpretación armónica y sistemática con los demás que se refieren al título tercero (De la posesión), título cuarto (De la propiedad en general y de los medios para adquirirla) y capítulo quinto (De la usucapión), no basta con revelar la causa generadora de la posesión, sino que debe



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

acreditarse. Lo cual se corrobora con la jurisprudencia de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA 'POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO' EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.", en la que la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llegó a la misma conclusión, al analizar los artículos 826, 1151, fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que contienen iguales disposiciones que los artículos 801, 911, fracción I y 912 del Código Civil del Estado de México.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 555/99. María Asunción García Martínez. 15 de febrero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Ricardo Romero Vázquez. Secretario: José Fernando García Quiroz.

Amparo directo 365/2000. Antonio Álvarez Martínez. 18 de octubre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Serrano Oseguera de Torres. Secretario: José Antonio Franco Vera.

Amparo directo 747/2000. José Carmen Martínez Moreno. 22 de noviembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Felipe Alfredo Fuente Barrera. Secretario: Guillermo Hindman Pozos.

Amparo directo 557/2000. Transportes y Montajes, Construcciones, S.A. de C.V. 16 de enero de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Serrano Oseguera de Torres. Secretario: José Antonio Franco Vera.

Amparo directo 456/2001. Guadalupe Torres García, en su carácter de albacea de la sucesión intestamentaria de Carlos Manuel Cedillo Arce. 9 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Felipe Alfredo Fuentes Barrera. Secretario: José del Carmen Gutiérrez Meneses.

Notas:

La tesis citada aparece publicada con el número 322, en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2000, Tomo IV, Materia Civil, página 271.

Por ejecutoria de fecha 12 de noviembre de 2003, la Primera Sala declaró improcedente la contradicción de tesis 26/2003-PS en que participó el presente criterio.

Una vez valoradas individualmente y de manera conjunta las pruebas referidas, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil, puede aseverarse que con los mismos se acredita que se colman requisitos que la ley exige para que opere la prescripción positiva a favor de la hoy actora, respecto del inmueble

identificado en líneas anteriores.

Efectivamente, del contrato de compraventa de fecha veinte de agosto de dos mil doce, se desprende que los señores ***** , ***** , ***** , ***** , *****le transmitieron la propiedad del predio antes mencionado a la actora ***** , y del certificado de libertad o de gravamen se aprecia quién es el propietario que se encuentra registrado ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, lo es el codemandado *****

En ese sentido, y toda vez que el documento que sirve de base a la actora para fundar la causa generadora de su posesión, deriva del contrato de compraventa celebrado entre ***** , como compradora y ***** , ***** , ***** , ***** , en su carácter de vendedores; de lo que se infiere que la transmisión del dominio que alega la actora fue otorgada por este último, sin que hubiera ejercitado la acción correspondiente en su contra.

Como se aprecia, el sistema del Código Civil para el Estado de Morelos, en materia de prescripción en su artículo 1242 sólo distingue, de manera expresa, una hipótesis para realizar la inscripción de un inmueble vía jurisdiccional, cuando se pretende prescribir un bien registrado, debiendo revelar la causa generadora de su posesión.

Por otra parte, la 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



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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; sin embargo en una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio 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".

Considerando éste como 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 establece el Código Civil para el Estado de Morelos.

Es el caso que la actora, allegó al juicio copias certificadas del expediente 751/1994-1 del índice del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, que versa sobre el juicio Sucesorio Intestamentario a bienes de ***** , y dentro de sus herederos se encuentran los señores ***** , ***** , ***** , ***** [hoy demandados] quienes adquirieron en copropiedad el inmueble materia de litis ubicado en *****; de tales constancias de aprecia, que los vendedores del inmueble materia de juicio eran los propietarios del mismo, al haberlo adquirido por herencia de su padre, lo que crea convicción en la Juzgadora de que el bien inmueble a usucapir, 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.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Encuentra sustento lo anterior en la siguiente Jurisprudencia 1a./J. 82/2014 (10a.), en materia Civil, con registro 2008083, de la Primera Sala, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I, página 200, de la Décima Época, que establece:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008).

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

podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, **3)** la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.

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:

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



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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.

Tesis de jurisprudencia 82/2014 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha diecinueve de noviembre de dos mil catorce.

Esta tesis se publicó el viernes 05 de diciembre de 2014 a las 10:05 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 08 de diciembre de 2014, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

En ese sentido, el pacto celebrado entre la ahora actora y ***** , ***** , ***** , ***** , ***** , al constituir una traslación de dominio, trae consigo la presunción de que desde la fecha de su celebración [veinte de agosto de dos mil doce] le fue entregada la posesión del inmueble que nos ocupa a la actora, aunado a que así se precisa en la cláusula cuarta del sendo contrato; es decir desde hace ocho años.

Así también, toma relevancia los testimonios rendidos por ***** y ***** , quienes al rendir sus declaraciones, manifestaron saber y constarles que la

actora *****, se encuentra en posesión del inmueble materia de este juicio desde hace más de diez años, que saben que la señora Aurora Reyes no ha sido interrumpida de su posesión, que tiene la posesión porque siempre ha vivido ahí desde pequeña, y ahora desde que adquirió el inmueble, que la conocen el primero porque es primo del esposo de su presentante y el segundo es su amigo desde hace muchos años, que saben que su presentante nunca se ha salido de ese domicilio para ir habitar otro, que ella siempre ha estado ahí, que no ha sido interrumpida de su posesión, que su presentante ha tenido la posesión pública, de buena fe, continua, pacífica del inmueble ubicado en *****, el cual cuenta con una superficie registral total de 381.15 metros cuadrados, con calve catastral 1100-11-033-013; mismo que se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el folio electrónico inmobiliario 694868, que saben que se conduce como dueño, que no le pide permiso a nadie para ingresar a amigos a su casa, y siempre ha vivido en esa casa; que lo saben porque has asistido a reuniones familiares, que saben que Ammi siempre ha vivió ahí que de hecho ahí nació, además ser amigo del papa de Ammi, de su mamá y de su hermano casi treinta años de conocerlos.

Los testimonios referidos, tienen valor probatorio en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil, en virtud de estar desahogados conforme a derecho y que dada la naturaleza de los hechos sobre los que versó, y las circunstancias personales de los testigos referidos, es creíble que les consten los mismos.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Lo anterior es así, ya que como se deduce de las manifestaciones vertidas por los citados testigos son amigos de la familia de la actora y de ella misma; en consecuencia, es razonablemente lógico que les conste desde cuándo, quien y con qué carácter posee el inmueble materia de litis.

De igual forma, es conveniente señalar que nuestro máximo tribunal de justicia ha sostenido, que la prueba testimonial, administrada con otros medios de prueba, es idónea para demostrar la posesión, como se desprende del criterio sostenido en la jurisprudencia **1.6o.C. J/18**, emitida por el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, visible en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación **83**, Noviembre de **1994**, página **43**, del siguiente tenor:

“POSESIÓN. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDONEA PARA ACREDITARLA.

La testimonial administrada 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.”

Por lo tanto, para robustecer el dicho de los atestes, la parte actora ofreció también como medio probatorio la **Inspección Judicial**, medio de convicción que fue desahogado por el Fedatario adscrita a éste Juzgado Licenciado FRANCISCO JAVIER LARA GARCÍA, inspección que fue realizada el día nueve de octubre de dos mil veinte, y de la que se desprende que fue la parte actora la que permitió el acceso al inmueble, que el inmueble

actualmente se encuentra habitado por *****, que el vecino de nombre Alejandro García Pavón la conoce desde hace veinte años, que existen construcciones en el inmueble siendo éste de una planta, con patio pavimentado dos recámaras, un baño, portón de acceso color negro, fachada de la casa color blanco con cocina y comedor, advirtiéndose que el mismo está destinado a casa habitación.

Prueba de Inspección a la que se le concede valor probatorio atento a lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil, y que ayuda a los intereses de su oferente, pues de ella se advierte que quien está en posesión del inmueble lo es la actora.

Además ofreció la prueba **confesional** a cargo de los demandados *****, *****, *****, *****, *****, **quienes fueron declarados confesos de las posiciones que previamente se calificaron de legales**, en diligencia de once de diciembre de dos mil veinte, y quienes admitieron fictamente "...que transmitieron la propiedad del inmueble materia de la litis a *****, mediante contrato de compraventa, que reconocen que la actora se ha ostentado en todo momento como propietaria del inmueble materia de litis, que la actora siempre se ha hecho cargo de los pagos de impuestos y servicios públicos del inmueble materia de litis"

Prueba a la que se le concede valor probatorio por estar desahogada conforme a derecho y al encontrarse administrada con diversos medios de convicción de los ofrecidos por la parte actora, atento a lo que dispone el



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

artículo 490 de la Ley Adjetiva Civil, y con la cual se acredita que la parte actora es quien se ha ostentado desde el año dos mil doce, como dueña del inmueble motivo de la Litis, y es quien tiene la posesión del mismo.

Respecto de la prueba documentales privadas enmarcadas en el número 15, 16, 17 consistentes en contratos recibos de pago por el servicio de luz, cablemas, y acta de matrimonio, éstos se les concede un valor indiciario, ya que éstos por sí solos no son aptos para acreditar la posesión de un inmueble, aunado a que se encuentran a nombre de diversa persona de la actora.

Lo anterior se robustece con la siguiente Jurisprudencia VI.3o.C. J/46, en materia Civil, con registro 186191, de los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVI, Agosto de 2002, visible a página, 1184, de la Novena Época, que es del tenor siguiente

POSESIÓN. LA SOLICITUD DEL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y LOS RECIBOS POR PAGO DE ESE SERVICIO, SON INEFICACES PARA ACREDITARLA.

La solicitud formulada por la quejosa para el suministro de energía eléctrica y los recibos de pago por ese servicio, aun cuando en los términos del artículo 203 del Código Federal de Procedimientos Civiles demuestren la verdad de su contenido, porque la parte contraria no los objete; sin embargo, para efectos de la posesión constituyen un indicio que, por sí solo, sin administrarse con otros medios de convicción, no es apto para acreditar aquélla, pues una persona puede solicitar a la Comisión Federal de Electricidad que le proporcione ese servicio, sin que ello implique, necesariamente, que la solicitante sea poseedora del inmueble de que se trata.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo en revisión 406/89. María Emelia Castillo Romero de Robles. 28 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: María Guadalupe Herrera Calderón.

Amparo en revisión 408/92. Bernardino Méndez Pérez. 27 de agosto

de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretario: Othón Manuel Ríos Flores.
Amparo en revisión 657/99. Israel González Montiel. 20 de enero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Ma. de la Paz Flores Berruecos.
Amparo en revisión 4/2002. Juan Marroquín Ponce. 25 de enero de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretaria: Violeta del Pilar Lagunes Viveros.
Amparo en revisión 187/2002. José Luis Gutiérrez Serrano. 6 de junio de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Báez Pérez. Secretaria: Violeta del Pilar Lagunes Viveros.
Véase: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo IV, octubre de 1996, página 585, tesis VI.2o.66 C, de rubro: "POSESIÓN DE INMUEBLES. EL RECIBO DE PAGO DE ENERGÍA ELÉCTRICA NO ES APTO PARA ACREDITAR LA."

En atención a los argumentos anteriormente esgrimidos, puede aseverarse que en la especie ha quedado acreditado que ******* tiene actualmente la posesión del inmueble identificado como: *****, el cual cuenta con una superficie registral total de 381.15 metros cuadrados, con calve catastral 1100-11-033-013; mismo que se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el folio electrónico inmobiliario 694868, reclamando por prescripción solo una fracción de doscientos metros cuadrados**; con las siguiente medidas y colindancias:

AL NORTE EN 12.50 metros colinda con Calle Juan Ruiz de Alarcón;

AL SUR EN 12.50 metros colina con Propiedad del Sr. Salvador Marín Rodríguez;

AL ESTE EN 15.80 metros colina con propiedad de la Sra. Gloria Bahena;

AL OESTE EN 15.80 metros colinda con Calle Mariano Escobedo.

En los términos anotados, toda vez que no existe prueba en contrario que pruebe que cambio la causa de la



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

posesión que ostenta la actora, respecto del inmueble que nos ocupa, se surte la presunción legal prevista en el artículo **997** del Código Civil, en el sentido de que, desde que la celebración del contrato de compraventa que realizó la actora, ha seguido disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, y que fue en calidad de dueña y en base a las pruebas aportadas por la actora, que ha venido ejerciendo dicha posesión de manera pacífica, continua, pública y cierta, por más de cinco años, tal y como lo establece el artículo **1238 Fracción III** del Código Civil para el Estado de Morelos.

En las relatadas consideraciones, y una vez que fueron valorados todos y cada uno de los medios probatorios ofrecidos por la parte actora, se acredita la fecha cierta del documento exhibido por la actora para acreditar la causa generadora de su posesión.

Robustece lo anterior la **Jurisprudencia 1a./J. 82/2014 (10a.)**, en materia Civil, de la Primera Sala, publicada en el Semanario Judicial de la federación y su Gaceta, Libro 13, diciembre de 2014, Tomo I, visible a página 200, con registro 2008083, de la **Décima Época**, que establece:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008).

Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se

exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció. Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, **pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título"**. En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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:

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. Tesis de jurisprudencia 82/2014 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha diecinueve de noviembre de dos mil catorce.

Esta tesis se publicó el viernes 05 de diciembre de 2014 a las 10:05 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 08 de diciembre de 2014, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

En consecuencia, resulta que la actora ***** **por su propio derecho** se encuentra legitimada para hacer valer la prescripción positiva que promueve; siendo procedente su acción de usucapión y por ende **se declara que se ha convertido en propietaria por prescripción adquisitiva respecto del bien inmueble** ubicado en ***** , el cual cuenta con una superficie registral total de 381.15 metros cuadrados, con calve catastral *****; mismo que se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el folio electrónico inmobiliario ***** , respecto de una fracción de doscientos metros cuadrados; con las siguiente medidas y colindancias:

AL NORTE EN 12.50 metros colinda con Calle Juan Ruiz de Alarcón;

AL SUR EN 12.50 metros colina con Propiedad del Sr. Salvador Marín Rodríguez;

AL ESTE EN 15.80 metros colina con propiedad de la Sra. Gloria Bahena;

AL OESTE EN 15.80 metros colinda con Calle Mariano Escobedo.

En consecuencia, debe ordenarse al **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, la cancelación de la Inscripción que aparece en esa dependencia a nombre del codemandado ***** e inscribirlo a nombre de ***** ***** , el cual cuenta con una superficie registral total de 381.15 metros cuadrados, con clave catastral *****; mismo que se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el folio electrónico inmobiliario ***** , respecto de una fracción de



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

doscientos metros cuadrados; con las siguiente medidas y colindancias:

AL NORTE EN 12.50 metros colinda con Calle Juan Ruiz de Alarcón;

AL SUR EN 12.50 metros colina con Propiedad del Sr. Salvador Marín Rodríguez;

AL ESTE EN 15.80 metros colina con propiedad de la Sra. Gloria Bahena;

AL OESTE EN 15.80 metros colinda con Calle Mariano Escobedo.

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

Se precisa que los demandados **SUCESIÓN A BIENES DE *******, *********, *********, *********, *********, ********* no comparecieron a juicio, siguiéndose éste en su rebeldía; y el DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, no acreditó sus defensas y excepciones.

No es procedente la condena en gastos y costas para los demandados, toda vez que se trata de una sentencia declarativa, tal y como lo prevé el artículo 164 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en los artículo **96** fracción **IV**, **101**, **104**, **105**, **106**, **504**, **505** y **506** del Código Procesal en vigor, y **1243** del Código Civil en vigor, es de resolverse y se;

RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto, y la vía elegida es la correcta.

SEGUNDO. Se declara que ******* se ha convertido en propietaria por prescripción adquisitiva respecto del bien inmueble** ubicado en *********, **el cual cuenta con una superficie registral total de 381.15 metros cuadrados, con calve catastral *****; mismo que se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el folio electrónico inmobiliario *******, respecto de una **fracción de doscientos metros cuadrados**; con las siguiente medidas y colindancias:

AL NORTE EN 12.50 metros colinda con Calle Juan Ruiz de Alarcón;

AL SUR EN 12.50 metros colina con Propiedad del Sr. Salvador Marín Rodríguez;

AL ESTE EN 15.80 metros colina con propiedad de la Sra. Gloria Bahena;

AL OESTE EN 15.80 metros colinda con Calle Mariano Escobedo.

TERCERO.- Se ordena al **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, la cancelación de la Inscripción que aparece en esa dependencia a nombre del demandado ********* e inscribirlo a nombre de ******* *******, **el cual cuenta con una superficie registral total de 381.15 metros cuadrados, con clave catastral *****; mismo que se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y**



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Catastrales del Estado de Morelos bajo el folio electrónico inmobiliario *** , respecto de una fracción de doscientos metros cuadrados; con las siguiente medidas y colindancias:**

AL NORTE EN 12.50 metros colinda con Calle Juan Ruiz de Alarcón;

AL SUR EN 12.50 metros colina con Propiedad del Sr. Salvador Marín Rodríguez;

AL ESTE EN 15.80 metros colina con propiedad de la Sra. Gloria Bahena;

AL OESTE EN 15.80 metros colinda con Calle Mariano Escobedo.

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

QUINTO.- Los demandados **SUCESIÓN A BIENES DE ***** , ***** , ***** , ***** , ***** , ******* no comparecieron a juicio, siguiéndose éste en su rebeldía; y el DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, no acreditó sus defensas y excepciones.

SEXTO.- No es procedente la condena en gastos y costas para los demandados, toda vez que se trata de una sentencia declarativa, tal y como lo prevé el artículo 164 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió y firma la **Licenciada ELVIRA GONZÁLEZ AVILÉS** Juez Octavo Familiar¹ de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, ante la **Secretaria** de Acuerdos **Licenciada MARIA DEL CARMEN AQUINO SUÁREZ**, con quien actúa y da fe. EGA/n

La presente foja y firmas en ésta contenida, forman parte íntegra de la sentencia definitiva dictada el ocho de julio de dos mil veintiuno, en los autos del expediente **126/2019** relativo al Juicio Ordinario Civil de Prescripción Positiva, promovido por AMMI AUTORA REYES BAHENA en contra de *********, *********, *********, *********, ********* y **otros**, radicado en la Segunda Secretaria del Juzgado Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos; lo que se hace constar para todos los efectos legales conducentes.

¹ Mediante acuerdo 002/2021, emitido en sesión ordinaria celebrada el tres de marzo de dos mil veintiuno, por los Magistrados integrantes del Pleno del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado, se determina la competencia y denominación de los juzgado de Primera Instancia del Primer, Cuarto, Sexto y Noveno Distrito Judicial, por lo que, a partir del veintinueve de marzo de dos mil veintiuno, ceso la competencia de este órgano jurisdiccional en materia civil y mercantil (tradicional), por tanto la nueva denominación es Juzgado Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado; de igual forma, de acuerdo al punto sexto de dicho acuerdo, se seguirá conociendo de asuntos previos hasta su conclusión definitiva.