

Zacatepec de Hidalgo, Morelos, a veinticinco de junio de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en definitiva, respecto de la **PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovida por ***** en contra de la ***** **también conocido como** ***** **y al** ***** , dentro de los autos del expediente **323/2019-1** relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL**, radicado en la Primera Secretaría, y

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

1.- Mediante escrito presentado el dos de julio de dos mil diecinueve, ante la Oficialía de partes común de éste Cuarto Distrito Judicial y que por turno correspondió a éste entonces Juzgado Segundo Civil en Materia Familiar y de Sucesiones de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial, compareció ***** , demandado en contra de la ***** **también conocido como** ***** **y al** ***** , las siguientes prestaciones:

a) “De la ***** también conocido como ***** , respectivamente reclamo las siguientes:

*1.- La declaración judicial mediante sentencia definitiva que la suscrita he obtenido el derecho de propiedad objeto de la presente demanda por prescripción positiva o usucapión respecto del bien inmueble que se ubica e identifica registralmente como ***** , también conocido como ***** , también conocido como ***** , también conocido como ***** , también conocido como ***** , el cual tiene las siguientes medidas y colindancias:*

*AL NORTE EN ***** CON ***** TRAMOS CON LOTE NUMERO *****.*

*AL SUR EN ***** CON LOTE NUMERO *****.*

*AL ORIENTE ***** CON *****.*

*AL PONIENTE ***** CON ***** TRAMOS CON ***** Y LOTE *****.*

*El cual cuenta con una superficie aproximadamente de ***** metros cuadrados. Con clave catastral *****.*

Mismo que se encuentra inscrito ante el ***** , bajo el registro ***** , a fojas ***** , del tomo ***** , Volumen ***** , Sección ***** , Serie ***** , de fecha ***** , FOLIO ELECTRONICO ***** .

Por haber transcurrido el tiempo necesario para prescribir en los términos establecidos en el numeral 1238 fracción I del Código Civil vigente en el Estado, y por lo tanto, se ha generado en mi favor la PRESCRIPCIÓN POSITIVA O USUCAPIÓN, teniendo como base de mi acción, el contrato verbal de compraventa de fecha ***** .

2) Como consecuencia de lo anterior, la inscripción de mi derecho de propiedad ante el ***** .

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

b.- **DEL ******* .

1.- La cancelación de los antecedentes registrales que se encuentran inscritos ante dicha dependencia, respecto al inmueble objeto de la presente litis y que son los siguientes:

Registro ***** , a fojas ***** , del Tomo ***** , Volumen ***** , Sección ***** , Serie ***** , de fecha ***** .

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

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

2.- Por auto de doce de agosto de dos mil diecinueve, previa prevención subsanada, ordenada en auto diverso de cinco de julio de la misma anualidad, se tuvo por admitida la demanda, ordenándose emplazar y correr traslado a la ***** **también conocido como ***** y al ******* por conducto de su director; para que dentro del término de diez días comparecieran a

dar contestación a la demanda incoada en su contra; así mismo, se ordenó girar oficios correspondientes a diversas Instituciones para que en un plazo de Cinco Días, proporcionaran dato alguno del domicilio de la parte demandada ******* también conocido como *******, de los cuales todos informaron mediante oficio que no se localizó registro alguno del domicilio de la demandada. El emplazamiento al *********, se realizó el treinta y uno de octubre de dos mil diecinueve.

3.- Por autos diversos del veintiocho de agosto de dos mil diecinueve, se tuvieron a: el ********* y al ********* del *********. El primero informó que no se encontró registro alguno respecto a la ******* también conocido como *******. Mientras que el segundo informó que se encontró registro de domicilio del antes mencionado, el ubicado en la *********.

4.- Por auto de tres de septiembre de dos mil diecinueve, se tuvo al *********, informando mediante oficio que no se localizó registro respecto ******* también conocido como *******.

5.- Por auto de cuatro de septiembre de dos mil diecinueve, se tuvo al *********, informando mediante oficio que no se localizó registro respecto ******* también conocido como *******.

6.- Por auto de veinticinco de septiembre de dos mil diecinueve, se tuvo al *********, informando mediante oficio que no se localizó registro respecto ******* también conocido como *******.

7.- Mediante acuerdo del veintisiete de noviembre de dos mil diecinueve, atenta a la certificación hecha,

se tuvo al *****, en tiempo y forma, dando contestación a la demanda entablada en su contra y con el contenido del mismo, se ordenó dar vista a la parte actora para que en un término de Tres Días manifestara lo que a su derecho conviniera. Vista que fue desahogada en tiempo y forma en auto de cinco de diciembre de la misma anualidad.

8. Por auto de trece de enero de dos mil veinte, atendiendo a que no se localizó registro alguno del domicilio de la parte demandada ***** **también conocido como** ***** , se ordenó emplazar mediante edictos que se publicarían por tres veces cada tres días en el periódico de mayo circulación y mediante Boletín Judicial que edita éste tribunal, concediéndole un plazo de treinta días para dar contestación a la demanda entablada en su contra.

9.- Por auto de dos de marzo de dos mil veinte, se tuvo al Abogado Patrono de la parte actora, exhibiendo tres ejemplares del periódico “El Regional del Sur” y tres ejemplares del Boletín Judicial que edita éste Tribunal. En los que obran las publicaciones de los edictos que se realizaron todos en fechas: dieciocho, veintiuno y veintiséis de febrero de dos mil veinte.

10.- Mediante auto de catorce de septiembre de dos mil veinte, atenta a la certificación secretarial realizada, se acusó la rebeldía en que incurrió la parte demandada ***** **también conocido como** ***** al no haber dado contestación a la demanda incoada en su contra, teniéndose por contestada en sentido negativo, ordenándose que las siguientes notificaciones aún las de carácter personal, mediante Boletín Judicial que edita éste Tribunal. Por último, se

señaló día y hora para la celebración de la audiencia de Conciliación y Depuración.

11.- El veinticuatro de noviembre de dos mil veinte, tuvo verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración, en la que se hizo constar la incomparecencia de la parte actora *****, ni persona que legalmente la representara, no obstante de encontrarse debidamente notificada como obra en autos, así mismo, se hizo constar la incomparecencia de la parte demandada ***** **también conocido como ***** ni el *******, no obstante de encontrarse debidamente notificados. Diligencia en la que no fue posible llegar a un acuerdo conciliatorio, por lo tanto, se abrió el periodo probatorio, por el término de Ocho días para que las partes ofrecieran las pruebas que a su parte correspondieran.

12.- Por auto de cuatro de diciembre de dos mil veinte, se tuvo al Abogado Patrono de la parte actora, ofreciendo las pruebas que a su parte correspondían de las que se admitieron: la **CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la parte demandada ***** **también conocido como *******, la **TESTIMONIAL** a cargo de *****y *****, la **INSPECCIÓN JUDICIAL** a cargo de la actuario de la adscripción en el domicilio materia del presente juicio, las Documentales Públicas y Privadas exhibidas y por último la Presuncional en su doble aspecto, legal y humano y la Instrumental de actuaciones.

13.- El veintidós de marzo de dos mil veinte, se desahogó la Inspección Judicial realizada por la actuario adscrita a éste Juzgado en el domicilio ubicado

en *****, también conocido como *****; El ***** y/o *****.

14.- El veinticinco de marzo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia de la parte actora *****, asistida legalmente por su abogado patrono, así mismo, se hizo constar la incomparecencia de la parte demandada ***** **también conocido como ***** y del *******, no obstante de encontrarse debidamente notificados. Diligencia en la que, atendiendo a una omisión de la acturia de la adscripción, únicamente se desahogó la Testimonial ofrecida por la parte actora, a cargo de ***** y ***** , éste último en sustitución del primero ofrecido. La cual se desahogó en sus términos. Por último, se tuvo a la parte actora, desistiéndose a su más entero perjuicio, de la prueba de Declaración de Parte a cargo del demandado ***** **también conocido como *******.

15.- El veinticinco de mayo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo el desahogo de la continuación de la audiencia de Pruebas y Alegatos, en la que se hizo constar la incomparecencia de la parte actora *****, pero si compareció su abogado patrono, así mismo, se hizo constar la incomparecencia de la parte demandada ***** **también conocido como ***** y del *******, no obstante de encontrarse debidamente notificados, desahogándose en ese acto, la confesional a cargo de la parte demandada ***** **también conocido como *******, y en virtud de que el mismo no compareció a la presente audiencia, se hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de siete de abril del mismo año, **declarándolo Confeso** de todas

y cada una de las posiciones calificadas de legales. Por último, toda vez que no se encuentran pruebas pendientes por desahogar, por así permitirlo el estado procesal de los autos, se turnaron los autos para dictar la sentencia definitiva correspondiente en el presente asunto; misma que ahora se pronuncia al tenor de lo siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- COMPETENCIA: Este juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18, 23 y 34 Fracción III del Código Procesal Civil vigente y, la vía intentada es la procedente en términos del artículo 349 del mismo ordenamiento legal, que a la letra disponen:

“ARTICULO 18.- Demanda ante órgano competente. Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley.”

“ARTICULO 23.- Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio.”

“ARTICULO 34.- Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio:

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

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

Hipótesis que tiene aplicación en este asunto pues el inmueble objeto del juicio está ubicado en: *********, **también conocido como *******, **también conocido como *******, **también conocido como *******, **también conocido como *******, lugar donde esta autoridad ejerce jurisdicción, por razón de territorio que pudiera corresponder; en consecuencia, este Juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente Juicio de Prescripción Positiva o Usucapión, al actualizarse como ya se dijo la hipótesis legal, aunado a lo anterior, ninguna de las partes impugnó dicha competencia.

Siendo aplicable al caso, los criterios sustentados por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que a la letra dicen:

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Instancia: Tercera Sala.
Epoca: 8a.
Tomo: VII
Mayo
Tesis: 3a.
LXXV/91
Página: 43.*

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. LA COMPETENCIA PARA CONOCER DEL JUICIO RELATIVA JUEZ DEL LUGAR DE LA UBICACIÓN DE LA COSA.

*Tratándose de un juicio en el que se demanda la prescripción positiva de un inmueble resulta competente para conocer de dicho juicio, **el juez en cuya jurisdicción se encuentra ubicado el referido bien**, esto es, obtener la declaratoria del órgano judicial de que ha operado la prescripción positiva en favor del actor respecto del inmueble motivo de la controversia judicial.*

*Novena Época
Registro: 178665
Instancia: Primera Sala
Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXI, Abril de 2005*

Materia(s): Común

Tesis: 1a. /J. 25/2005

Página: 576

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

El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de

la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

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

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

II.- Por cuanto a la **vía** elegida por la parte actora, es la correcta en términos de lo previsto por el artículo **661**¹ del ordenamiento legal antes invocado, que establece que los juicios declarativos de propiedad se ejercitarán en la vía ordinaria; dado que dicho numeral establece que el 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 *********, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción y este juicio se seguirá en la vía ordinaria; por lo tanto, en virtud de que el objeto del presente asunto es la declaración de propiedad sobre un bien inmueble, la vía elegida, es la idónea.

¹ **ARTÍCULO 661.-** *Quién puede promover la declaración de propiedad. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción. Este juicio se seguirá en la vía ordinaria. No podrá ejercitarse ninguna pretensión contradictoria de dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que previamente o a la vez se entable nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho. El juicio contradictorio se ventilará en la vía ordinaria.*

III.- En seguida se procede al estudio de la **legitimación** de las partes que intervienen en el presente asunto, tanto en la causa como en el proceso, por ser una obligación de ésta Juzgadora para ser estudiada en sentencia definitiva, así tenemos que la legitimación en el proceso, debe ser entendida como un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro, en este sentido, esta autoridad judicial considera que la misma quedó **plenamente acreditada** tanto de manera activa como pasiva, ello en virtud que las partes tienen la aptitud e idoneidad para actuar en un proceso, primeramente por el ejercicio del derecho que aduce tener la parte actora *********, y por ser ésta quien promueve por su propio derecho el juicio incoado, y en segundo término por la legitimación pasiva *ad procesum* que tiene la parte demandada para actuar en el juicio, dado que se entabló en su contra la demanda instruida por la actora y tienen la ineludible necesidad de defenderse jurídicamente en juicio, así mismo, se determina que se encuentra acreditada la legitimación de ********* para comparecer a juicio promoviendo por propio derecho, lo anterior en términos del Contrato **verbal** celebrado entre el ahora finado ******* y/o ******* en su carácter de vendedor y la hoy actora ********* y que la persona que promueve como actora en el presente juicio es *********; en ese tenor y toda vez que del artículo **1226** del Código Civil en vigor, se desprende que tiene capacidad para usucapir quien cuente con un título suficiente para darle derecho de poseer; y en este caso si bien es cierto el actor no exhibe la referida documental, cierto que es **que un título justo no se entiende un escrito, sino un acto jurídico**

que por naturaleza es traslativo de propiedad o de posesión; por ende, se tiene que este posee la facultad o legitimación en el proceso para ejercitar la acción que pretende, pues funda su interés jurídico en el **Contrato verbal** antes indicado que al efecto celebro con ***** y/o ***** en su carácter de vendedor, y ***** en su carácter de compradora, en el cual el demandado ***** y/o ***** transfiere la posesión del predio motivo de la litis a ***** ***** , a cambio del pago de \$***** (*****) el bien inmueble motivo del presente juicio de su propiedad, como lo arguye la actora en su hecho número dos de su demanda, esto sin prejuzgar sobre la eficacia de la referida para declarar procedente la pretensión ejercitada, toda vez que esto será materia del estudio principal al analizar los elementos indispensables para la procedencia de la misma, es decir, los elementos indispensables para dictar una sentencia favorable.

Asimismo, la **legitimación pasiva** del demandado con el Acta de Defunción número ***** , del libro ***** , de la oficialía ***** , con fecha de ***** , en la oficialía ***** , del Municipio de ***** ; por la ***** y como **fecha de fallecimiento *******; documental que se considera como indubitable y como consecuencia hace prueba plena, debido a que se encuentra certificada por un funcionario público en ejercicio de sus funciones como es el Oficial del Registro Civil, siendo de explorado derecho que **el Registro Civil es una institución de orden público y de interés social**, por medio de la cual el Estado inscribe, autoriza, certifica y da publicidad a los hechos y actos constitutivos, modificativos o extintivos del estado civil de las personas; así pues, la referida documental adquiere fe pública, y por tanto hace prueba plena, tal

y como lo establece el numeral **341**, específicamente en la fracción **IV**, en relación directa con el artículo **404**, ambos del Código Procesal Familiar del Estado de Morelos.

Por cuanto a la **legitimación en la causa**, ésta debe ser entendida como una condición para obtener sentencia favorable, consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, al respecto, el artículo 661 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos textualmente refiere:

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

En ese sentido y por cuanto a la legitimación activa en la causa de la parte actora *********, se determina que la misma se encuentra acreditada, lo anterior en base a que en su escrito de demanda, la parte actora expone en el apartado de hechos haber poseído el inmueble del cual demanda su prescripción positiva o usucapión por el tiempo y las condiciones que refiere el Código Civil para la figura jurídica de la prescripción, es decir encuadra en las hipótesis que prevé el dispositivo legal referido, así mismo, por cuanto a la legitimación pasiva en la causa del demandado; la **SUCESIÓN INTESTAMENTARIA** a bienes del señor ********* **y/o *******, a través de su sucesión, igualmente quedó acreditada en base al Certificado de Libertad de

Gravamen se desprende que ***** , aparece en el ***** como propietario del predio sobre el cual la parte actora pretende su prescripción, por tanto, la actora ***** se encuentra facultada para promover el presente juicio, lo que encuadra dentro de la hipótesis prevista por el precepto 661 del dispositivo legal en referencia. Sirve de apoyo a lo anterior los siguientes criterios emitidos por la Suprema Corte de Justicia de la Nación que a la letra dicen:

Novena Época.
 Instancia: Segunda Sala.
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
 Tomo: VII,
 Enero de 1998.
 Tesis: 2a./J. 75/97.
 Página: 351.

LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.

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

Tiene aplicación el siguiente criterio emitido por los Tribunales Colegiados de Circuito, con los datos e identificación y rubro que a continuación se citan:

Novena Época. Registro: 192533. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tesis Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: XI, Enero de 2000. Materia(s): Civil. Tesis: 1.7o.C.28 C. Página: 1033.

PRESCRIPCIÓN POSITIVA, LEGITIMACIÓN PASIVA EN EL JUICIO DE. El contenido del artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, es claro al señalar los requisitos que se deben reunir para ejercitar la acción de prescripción adquisitiva, entre otros, que la acción se intente en contra de quien aparece como propietario del inmueble, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. En tales condiciones, sólo a éste debe demandarse en el juicio relativo, pues no se está en la hipótesis de demandar también a quien o quienes figuren como anteriores propietarios. Por ende, no puede existir litisconsorcio pasivo con respecto de aquellos que resultan ser causantes del último propietario del inmueble a cuyo nombre aparece inscrito en dicho Registro Público. SÉPTIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 9397/99. Ángel Castañeda Brito. 21 de octubre de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Anastacio Martínez García. Secretario: José Ybraín Hernández Lima. Nota: Por ejecutoria de fecha 16 de mayo de 2001, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 4/2000 en que participó el presente criterio.

Así como, la siguiente jurisprudencia de la Novena Época, con número de registro: 196,956, de la Segunda Sala, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta VII, Enero de 1998, página: 351, bajo el siguiente rubro y texto:

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

legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.” -

Así también resulta aplicable en lo conducente lo dispuesto en la tesis de jurisprudencia de la Novena Época, bajo el número de registro 192,912, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta X, Noviembre de 1999, página: 993, bajo el siguiente rubro y texto:

“LEGITIMACIÓN PASIVA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, NO UN PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO DE ÉSTA Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO EN CUALQUIER ETAPA DEL PROCEDIMIENTO. No son lo mismo los presupuestos para el ejercicio de la acción, que las condiciones para la procedencia de ésta. Los primeros son los requisitos para ejercer la acción y necesarios para la admisión de la demanda y la validez del procedimiento, mientras que las segundas constituyen las condiciones necesarias para el acogimiento de la acción en la sentencia definitiva. Una de esas condiciones es la legitimación en la causa o relación jurídica sustancial (activa o pasiva) que se refiere a la calidad de las partes en el juicio e implica que la acción debe ser intentada por el titular del derecho y contra la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado; sin embargo, debe analizarla el juzgador aun de oficio e incluso el tribunal de alzada aunque no haya sido tema de la apelación. Por tanto, al determinar la Sala responsable que la demandada en la reconvención carecía de legitimación pasiva para responder por la acción de prescripción positiva, no analizó un presupuesto procesal para el ejercicio de la acción ni un elemento de ésta sino una condición necesaria para su satisfacción en la sentencia y la podía analizar aunque no haya sido tema de apelación, pues no podía pronunciar un fallo declarando procedente la acción que ejerció el demandado en vía de reconvención, si no se llamó a juicio a una parte interesada y la persona a

quien se reconvino no es la persona que vincula la ley con relación a la prescripción positiva.

IV.- ESTUDIO DE LAS DEFENSAS Y EXCEPCIONES.-

En primer término, por cuestión de método jurídico, se procede al estudio de las **defensas y excepciones** que hizo valer el demandado *********, consistente en:

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

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

3.- LA DE CONTESTACIÓN. Deriva de la forma, términos, contenido y argumentos de hecho y de derecho citados en la presente contestación de demanda en beneficio y conforme a los intereses del *********.

4.- LA DE OBSCURIDAD E IRREGULARIDAD EN LA DEMANDA. En razón de que la parte actora no es clara en la narración de los hechos de la demanda.

Por lo que corresponde a la excepción marcada con el número **1** consistente en la Falta de Acción y derecho, se refiere más bien a una defensa de negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, sólo consiste en negar la demanda, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar a la Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, ello será tomado en cuenta en el momento de realizar el estudio de la pretensión principal, en consecuencia, deberá estarse a lo resuelto en la presente sentencia definitiva.

En relación con la excepción marcada con el número **2**, consistente en la falta de legitimación y en el proceso, la misma ya fue analizada en el considerando III de la presente resolución.

Por cuanto a la excepción marcada con el número **3** la misma no constituye propiamente una excepción, sino que se trata de simples argumentos tendientes a desvirtuar la acción intentada por el actor, por lo cual deberá estarse a lo que se resuelva al estudiar las pretensiones reclamadas.

Respecto de la excepción marcada con el número **4** cabe precisar que no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la que alega el demandado, no entra en esa división, puesto que ello no es otra cosa que los requisitos que debe cumplir la parte actora en caso de salir beneficiado en este proceso.

V.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN PRINCIPAL.- En seguida se procede al estudio de la acción intentada por la actora *********, en contra de ******* también conocido como *******, textualmente las siguientes pretensiones:

- a) *“De la ***** también conocido como *****, respectivamente reclamo las siguientes:*
- 1.- *La declaración judicial mediante sentencia definitiva que la suscrita he obtenido el derecho de propiedad objeto de la presente demanda por prescripción positiva o usucapión respecto del bien inmueble que se ubica e identifica registralmente como *****, también conocido como *****; también conocido como *****; también conocido como *****; también conocido como *****; el cual tiene las siguientes medidas y colindancias:*

AL NORTE EN ***** CON ***** TRAMOS CON
 LOTE NUMERO *****.
 AL SUR EN ***** CON LOTE NUMERO *****.
 AL ORIENTE ***** CON CALLE *****.
 AL PONIENTE ***** CON ***** TRAMOS CON
 ***** Y LOTE *****.

El cual cuenta con una superficie aproximadamente
 de ***** metros cuadrados. Con clave
 catastral *****.

Mismo que se encuentra inscrito ante el ***** , bajo
 el registro ***** , a fojas ***** , del tomo
 ***** , Volumen ***** , Sección ***** ,
 Serie ***** , de fecha ***** , FOLIO
 ELECTRONICO *****.

Por haber transcurrido el tiempo necesario para
 prescribir en los términos establecidos en el
 numeral 1238 fracción I del Código Civil vigente
 en el Estado, y por lo tanto, se ha generado en mi
 favor la PRESCRIPCIÓN POSITIVA O USUCAPIÓN,
 teniendo como base de mi acción, el contrato
 verbal de compraventa de fecha *****.

2) Como consecuencia de lo anterior, la inscripción de
 mi derecho de propiedad ante el *****.

3) El pago de gastos y costar que se generen por el
 trámite del presente juicio.

b.- **DEL *****.**

1.- La cancelación de los antecedentes registrales que
 se encuentran inscritos ante dicha dependencia,
 respecto al inmueble objeto de la presente litis y
 que son los siguientes:

Registro ***** , a fojas ***** , del Tomo ***** ,
 Volumen ***** , Sección ***** , Serie
 ***** , de fecha *****.

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

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

Al respecto, el artículo 1237 del Código Civil
 vigente en el Estado de Morelos establece:

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

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

Así como, el artículo 1238 cita:

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

- I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública;
- II.- En cinco años, cuando los inmuebles o derechos reales hayan sido objeto de una inscripción;
- III. En diez años, cuando se posean de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario o de titular del derecho y se ejerce en forma pacífica, continua, pública y de manera cierta; y
- IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y II, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante más de tres años, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en su poder.

En el presente caso, para acreditar su pretensión, la actora *********, refiere que celebró **contrato verbal de compraventa el ******* por una parte como vendedor: ******* y/o ******* y, por otra parte como COMPRADORA, *********, respecto del inmueble ubicado en *********, también conocido como *********, también conocido como *********, también conocido como *********, también conocido como *********.

***** , el cual tiene las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE EN ***** CON ***** TRAMOS
CON LOTE NUMERO *****.

AL SUR EN ***** CON LOTE NUMERO
*****.

AL ORIENTE ***** CON *****.

AL PONIENTE ***** CON ***** TRAMOS
CON ***** Y LOTE *****.

El cual cuenta con una superficie aproximadamente de ***** metros cuadrados. Con clave catastral *****.

Mismo que se encuentra inscrito ante el ***** , bajo el registro ***** , a fojas ***** , del tomo ***** , Volumen ***** , Sección ***** , Serie ***** , de fecha ***** , FOLIO ELECTRONICO *****"; así también, exhibió el **certificado de libertad de gravamen expedido por el ******* de fecha *****; documentales todas que se encuentran agregadas a las presentes actuaciones y, de las cuales, **se advierte la causa generadora de la posesión que la promovente viene detentando sobre el inmueble materia de la presente acción en calidad de dueña**, al haber adquirido legalmente el dominio del predio materia del juicio, así como diversos actos de dominio ejercidos por ésta sobre el referido inmueble; y que al no haber sido objetadas ni impugnadas por la parte demandada, se les confiere valor probatorio pleno, en términos de lo previsto por los artículos 449 y 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

Al respecto, el artículo 1242 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

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

Por su parte, el artículo 1237 del propio ordenamiento, establece:

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

Y, el artículo 1238 del mismo Código establece:

“...PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES Y DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES. Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública; II.- En cinco años, cuando los inmuebles o derechos reales hayan sido objeto de una inscripción; III.- En veinte años, cuando se posean de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario o de titular del derecho y se ejerce en forma pacífica, continua, pública y de manera cierta, y; IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y II se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante más de tres años, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en su poder.”

De los preceptos legales invocados se colige que la 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; que ésta surge como consecuencia de la constitución de un derecho o sin derecho alguno; en el primer caso, se es poseedor de derecho, en el segundo, de hecho; que cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente los dos son poseedores de la cosa **pero el que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria y el otro una posesión derivada y que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.**

De igual forma, establecen que la prescripción positiva o usucapión es la forma de adquirir bienes o derechos mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real, ejercida en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la Ley, en el caso de inmuebles en cinco años, cuando se poseen con los requisitos señalados con antelación y por último que el que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad pero en todo caso, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.

Así, en el caso en estudio, la parte actora *********, refiere que adquirió el inmueble identificado como *********, **también conocido como *******, **también conocido como *******, **también conocido**

como ***** , **también conocido como** ***** , con las siguientes medidas y colindancias: **NORTE** ***** con ***** tramos con lote *****; al **SUR** en ***** con lote No. *****; al **ORIENTE** en ***** con *****; y al **PONIENTE** en ***** con ***** tramos con ***** y el lote *****; en virtud de un contrato de verbal celebrado el ***** , con el demandado, ahora ***** **también conocido como** ***** , y que desde la fecha de celebración del contrato **le fue entregada la posesión del inmueble** la cual ostenta desde entonces en concepto de dueña, y de forma pacífica, continua, pública, cierta y de buena fe, dado que de la lectura integral de la demanda la actora refiere tal situación del citado contrato verbal de compraventa que celebro la actora con el demandado y que es la causa generadora de su posesión, ya que debido a dicho contrato le entrego la posesión al inmueble materia de la litis con todos sus usos y costumbres; independientemente que pactaron que el vendedor tendría el derecho de habitación vitalicia debido a que ya era una y persona mayor de edad.

En este sentido, la accionante ofreció los siguientes medios de convicción ofrecidos por la actora; en el presente caso para acreditar la **CAUSA GENERADORA DE SU POSESIÓN**: consistente **Contrato Verbal de compraventa** de fecha ***** , celebrado entre la actora ***** como compradora y el hoy demandado, ahora ***** **también conocido como** ***** como vendedor, respecto del ***** , **también conocido como** ***** , **también conocido como** ***** , **también conocido como** ***** , **también conocido como** ***** ; **con una superficie de** ***** metros cuadrados (***** metros cuadrados), y el cual y tiene las siguientes medidas y

colindancias: **NORTE** ***** con ***** tramos con lote *****; al **SUR** en ***** con lote No. *****; al **ORIENTE** en ***** con *****; y al **PONIENTE** en ***** con ***** tramos con ***** y el lote *****; del cual se advierte **la causa generadora de la posesión** que el promovente vienen detentando sobre el inmueble materia de la presente acción en calidad de dueño, al haber adquirido legalmente la posesión del predio materia del juicio en virtud de un contrato verbal de compra venta, esto es, un acto traslativo de dominio; si bien es cierto la parte actora no exhibe como tal una documental con la que acredite su título justo cierto es que dicho título justo no se entiende como un escrito sino como el acto jurídico por el cual el actor recibió el traslativo de propiedad y por ende la posesión del inmueble a usucapir.

Ello en virtud de que, cuando se ejercita la acción de prescripción adquisitiva, quien pretende usucapir debe probar fehacientemente el origen de la posesión en concepto de dueño o propietario. Ahora bien, debe decirse que el contrato verbal propiamente dicho, no es apto para transmitir la propiedad de un inmueble; sin embargo, si en un contrato denominado de compraventa el cual refiere la actora fue de manera verbal, derivado de las cláusulas pactadas, una de las partes transfiere la propiedad de la cosa u objeto, pasan a formar parte del patrimonio. En ese orden de ideas, el denominado contrato de verbal puede constituir un título subjetivamente válido, y que es apto para transmitir la propiedad y, como consecuencia de ello, que se tiene el justo título para poseer el inmueble con el carácter de propietario y en consecuencia, ser apto para acreditar la calidad de propietario para efectos de acudir a un juicio de prescripción adquisitiva o

usucapión; y por consecuencia acreditar la causa generadora de la posesión que hoy detenta dicha actora.

Lo anterior en apoyo a la siguiente jurisprudencia que emiten la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

Tesis Registro digital: 2013949 USUCAPIÓN. QUIEN LA HACE VALER SÓLO ESTÁ OBLIGADO A DEMOSTRAR EL JUSTO TÍTULO CON EL QUE ENTRÓ A POSEER, POR LO QUE EL CONTRATO VERBAL DE CESIÓN DE DERECHOS A TÍTULO DE DUEÑO, ES SUFICIENTE PARA ESTABLECER LA EXISTENCIA DE AQUÉL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TLAXCALA). De acuerdo con el artículo 1187 del Código Civil para el Estado de Tlaxcala, el que hace valer la usucapión, sosteniendo tener la causa generadora de su posesión, debe probar la existencia del título que la genere. **En ese sentido, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 48/2007-PS, que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXIX, enero de 2009, página 110, determinó que por justo título no se entiende un escrito, sino un acto jurídico que por su naturaleza es traslativo de la propiedad (o del derecho real que se trata de prescribir) y al que sólo le ha faltado para haber transmitido al adquirente la propiedad (o el derecho real), el proceder del verdadero propietario.** En concordancia con lo anterior, el justo título no exige que el actor del juicio de origen acredite que quien le transmitió el inmueble sea propietario, por lo que, el contrato verbal de cesión de derechos a título de dueño, es suficiente para establecer la existencia de un justo título, en virtud de que dicho acto, aunque imperfecto puede considerarse válido para justificar la transmisión del dominio, lo que significa que quien hace valer la usucapión, únicamente está obligado a demostrar el justo título con el que entró a poseer. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO DEL CENTRO AUXILIAR DE LA SEGUNDA REGIÓN, CON RESIDENCIA EN SAN ANDRÉS CHOLULA, PUEBLA. Amparo directo 1045/2016 (cuaderno auxiliar 871/2016) del índice del Tribunal Colegiado del Vigésimo Octavo Circuito, con apoyo del Tercer Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Segunda Región, con residencia en San Andrés Cholula, Puebla. Pedro Copalcua de la Cruz. 12 de enero de 2017. Unanimidad de votos. Ponente: Myriam del Perpetuo Socorro Rodríguez Jara. Secretaria: Jessica Illiana González Díaz. Esta tesis se publicó el viernes 10 de marzo de 2017 a las 10:13 horas en el Semanario Judicial de la Federación. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época Materia(s): Civil Tesis: (II Región)3o.3 C (10a.) Fuente:

Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 40, Marzo de 2017, Tomo IV, página 3005 Tipo: Aislada Semanario Judicial de la Federación <http://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2013949> Pág. 1 de 2 Fecha de impresión 24/

Tesis Registro digital: 2008083 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 Instancia: Primera Sala Décima Época Materia(s): Civil Tesis: 1a./J. 82/2014 (10a.) Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I, página 200 Tipo: Jurisprudencia Semanario Judicial de la Federación <http://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2008083> Pág. 1 de 3 Fecha de impresión 02/06/2021 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 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.

Tesis Registro digital: 169830 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). De los artículos 806, 826, 1136, 1148, 1149, 1151 y 1152 del Código Civil del Estado de Nuevo León se advierte que son poseedores de buena fe tanto el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer como quien ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho; que la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario y con justo título, pacífica, continua y pública; y que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. De manera que si para que opere la prescripción adquisitiva es indispensable que el bien a usucapir se posea en concepto de propietario, no basta con revelar la causa generadora de la posesión para tener por acreditado ese requisito, sino que es necesario comprobar el acto jurídico o hecho que justifique ese carácter, esto es, el justo título, entendiéndose por tal el que es o fundadamente se cree bastante para transferir el dominio. Ahora bien, los documentos privados adquieren certeza de su contenido a partir del día en que se inscriben en un registro público de la propiedad, se presentan ante un fedatario público o muere alguno de los firmantes,

pues si no se actualiza uno de esos supuestos no puede otorgarse valor probatorio frente a terceros. Así, se concluye que si el dominio tiene su origen en un instrumento traslativo consistente en un contrato privado de compraventa, para acreditar el justo título o la causa generadora de la posesión es indispensable que sea de fecha cierta, pues ese dato proporciona certidumbre respecto de la buena fe del acto contenido en el referido documento y otorga eficacia probatoria a la fecha que consta en él, para evitar actos fraudulentos o dolosos, ya que la exhibición del contrato tiene como finalidad la acreditación del derecho que le asiste a una persona y que la legitima para promover un juicio de usucapión; de ahí que la autoridad debe contar con elementos de convicción idóneos para fijar la calidad de la posesión y computar su término. Contradicción de tesis 27/2007-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo y Tercero, ambos en Materia Civil del Cuarto Circuito. 9 de enero de 2008. Mayoría de cuatro votos. Disidente: Juan N. Silva Meza. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Beatriz Joaquina Jaimes Ramos. Tesis de jurisprudencia 9/2008. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada de dieciséis de enero de dos mil ocho. Nota: Este criterio fue interrumpido por la tesis 1a./J. 82/2014 (10a.), de título y subtítulo: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL Instancia: Primera Sala Novena Época Materia(s): Civil Tesis: 1a./J. 9/2008 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVII, Abril de 2008, página 315 Tipo: Jurisprudencia Semanario Judicial de la Federación <http://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/169830> Pág. 1 de 2 Fecha de impresión 02/06/2021 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).", publicada el viernes 5 de diciembre de 2014, a las 10:05 horas en el Semanario Judicial de la Federación y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 13, Tomo I, diciembre de 2014, página 200.

Asimismo, ofreció la **DOCUMENTAL PUBLICA** consistente en el Certificado de Libertad de Gravamen de fecha ocho de mayo del dos mil dieciocho, a nombre de *********, respecto del *********, **también conocido como *******, **también conocido como *******, **también conocido como *******, **también conocido**

como *****, con una superficie de ***** metros cuadrados, con **folio real** *****, expedido por el *****, donde se advierte que el bien inmueble que la actora pretende usucapir aparece como propietaria *****; documentales de las cuales se advierten las hipótesis a que hacen referencia las disposiciones legales antes mencionadas respecto a los requisitos para prescribir, mismas que al no haber sido impugnadas por la parte demandada, **se les confiere pleno valor probatorio** en términos de lo previsto por los artículos **490 y 491²** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, documentales con las que además demuestra la legitimación para demandar.

En el mismo sentido, ofreció también como prueba la CONFESIONAL a cargo de la parte demandada ***** **también conocido como** ***** quien no compareció a la Audiencia de Pruebas y Alegatos el veinticinco de mayo del dos mil veintiuno; a pesar de encontrarse debidamente notificada, razón por la cual se hizo efectivo el apercibimiento decretado en autos y **se le declaro confesa** de todas y cada una de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales, y de las cuales se desprende que confesó fictamente que:

*"...Que si conoce a su articulante, que celebró un contrato verbal de compra venta con su articulante, que celebraron el ***** un contrato verbal de compra venta, que celebraron un contrato verbal de compra venta respecto al inmueble ubicado e identificado en ***** también conocido como ***** también conocido como*

² **ARTICULO 491.-** Valor probatorio pleno de los documentos públicos. Queda exceptuada de la disposición anterior la apreciación de los documentos públicos indubitables, los que tendrán valor probatorio pleno, y por tanto no se perjudicarán en cuanto a su validez por las defensas que se aleguen para destruir la pretensión que en ellos se funde.

*****, también conocido como *****,
 que el inmueble materia del contrato verbal
 de compra venta ante el *****; aparece
 inscrito como predio el ubicado en *****,
 que el inmueble calle ***** también es
 conocido como ***** y como *****,
 también conocido como *****; y
 también como ***** también conocido
 como ***** también conocido como
 *****; que vendió a su articulante una
 superficie de ***** metros, que precio de la
 compra venta fue cubierto en diversas
 parcialidades, que la compraventa fue por la
 cantidad de ciento veinte mil pesos, y que le
 entregó la posesión del inmueble el *****,
 que transmitió todos los derechos sobre el
 inmueble a su articulante, que desde esa
 fecha su articulante posee el inmueble materia
 del contrato verbal, que lo ha poseído de
 manera pacífica, continua, de manera
 pública, de buena fe, que desde el ***** y
 otro posee el inmueble materia del contrato
 de compra venta, que su articulante se
 ostenta como dueña del inmueble materia del
 presente juicio, que lo posee de manera
 pacífica en calidad de dueña, que se ostenta
 en calidad de dueña del inmueble *****
 también conocido como ***** también
 conocido como *****; también conocido
 como *****; que su articulante es la titular
 del derecho real del inmueble ubicado
 en ***** también conocido como
 ***** también conocido como *****,
 también conocido como *****; que su
 articulante es quien realiza el pago de los
 servicios del inmueble materia de contrato
 verbal, se encuentra en posesión del inmueble,
 que se ha abstenido de interrumpir la posesión
 que tiene respecto el inmueble materia del
 juicio, que su articulante es quien realizó los
 trámites en relación a la pérdida total de la
 construcción por el sismo de diecinueve de
 septiembre de dos mil diecisiete." ..."

Confesión ficta que **ha lugar a concederle valor probatorio**, en términos de lo dispuesto por el artículo **426**

fracción I³ del Código Procesal Civil del Estado de Morelos en vigor, toda vez que fue rendida reuniendo los requisitos exigidos para su admisión y desahogo, cobrando eficacia jurídica porque no existe prueba en contrario que desvirtuó lo confesado por la parte demandada y en cambio, del material probatorio reseñado se advierte que los hechos sobre los cuales fue declarado confeso corroboran los hechos de la demanda, por lo que al no existir ninguna prueba en contrario, se le otorga valor probatorio.

Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, visible en la página 1476, Tomo XVII, Marzo de 2003, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que establece lo siguiente:

“CONFESIÓN FICTA, ES APTA PARA TENER POR DEMOSTRADOS LOS HECHOS REPUTADOS COMO CONFESADOS CUANDO NO EXISTE PRUEBA EN CONTRARIO. El artículo 423 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla en vigor, señala que la confesión ficta produce presunción legal cuando no ha sido desvirtuada por prueba en contrario; luego, es claro que la presunción que genera una prueba confesional ficta por falta de comparecencia a absolver las posiciones en términos del citado artículo, sí puede ser apta para tener por demostrados los hechos reputados como confesados, siempre que no haya probanza en contrario.”

Además, dicha probanza se robustece con el **testimonio** ofrecido por la actora a cargo de los atestes ******* y *******, en la audiencia que se llevó a cabo el veinticinco de marzo del dos mil veintiuno, a cuyos testimonios es de otorgarles valor probatorio en términos

³ **ARTICULO 426.-** Casos en que el absolvente será declarado confeso. El que deba absolver posiciones será declarado confeso cuando: I.- Notificado y apercibido legalmente, sin justa causa no comparezca;

de los artículos **490⁴** y **491⁵** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, toda vez que reunieron los requisitos exigidos para su admisión y desahogo cobrando eficacia con el presente asunto porque fueron claros y uniformes y en lo que manifestaron, pues de las respuestas dadas a las preguntas marcadas con los numerales 8, 9 ,y 14 se desprende que ambos atestes conocen el bien inmueble motivo del presente juicio identificado como: *******, también conocido como ***** , también conocido como ***** , también conocido como ***** , también conocido como *******.

Por cuanto al primer ateste ********* en la que al contestar el interrogatorio que les fue formulado el cual se tiene por íntegramente reproducido en obvias de repeticiones innecesarias y que obra a fojas **172 y 173**, manifestó la ateste mencionada *lo siguiente*:

“...PRIMERA PREGUNTA.- SI.- A LA DOS.- ES MI ***.- A LA TRES.- PUES SOMOS ***** , DESDE QUE *****.- A LA CUATRO.- SI.- LA CINCO.- PORQUE LE VENDIÓ LA CASA A MI ***** A LA SEIS.- DESDE QUE LE VENDIO LA CASA A MI ***** A LA SIETE.- SI OCHO.- TIENE COMO MÁS DE ***** AÑOS VIVIENDO AHI NUEVE.- POR QUE ES LA DUEÑA, ELLA COMPRO LA CASA DIEZ.- CUANDO FUE EL SISMO LE DIERON AYUDA PARA ARREGLAR SU CASA ONCE.- COMO LA DUEÑA DOCE.- SI, SOLAMENTE FUE VERBAL TRECE.- TIENE MÁS DE ***** AÑOS**

⁴ **ARTICULO 490.-** Sistema de valoración de la sana crítica. Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena.

La valoración de las pruebas opuestas se hará confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, se lleguen a una convicción. En casos dudosos, el Juez también podrá deducir argumentos del comportamiento de las partes durante el procedimiento. En todo caso el Tribunal deberá exponer en los puntos resolutivos cuidadosamente las motivaciones y los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión.

⁵ **ARTICULO 491.-** Valor probatorio pleno de los documentos públicos. Queda exceptuada de la disposición anterior la apreciación de los documentos públicos indubitables, los que tendrán valor probatorio pleno, y por tanto no se perjudicarán en cuanto a su validez por las defensas que se aleguen para destruir la pretensión que en ellos se funde.

VIVIENDO AHÍ **CATORCE.**- ***** **QUINCE.**- LA DUEÑA, MI ***** **DIECISÍS.**- SI **DIECISIETE.**- SI **DIECIOCHO.**- SI **DIECINUEVE.**- SI **VEINTE.**- SI **VEINTIUNO.**- SI **VEINTIDÓS: LA RAZÓN DE SU DICHO.**- PORQUE ES MI ***** Y YO LA FRECUENTO MUCHO Y NOS SEGUIMOS FRECUENTANDO. Siendo todo lo que deseo manifestar...”.

Respecto al segundo ateste ***** el mismo refirió lo siguiente:

“CONTESTO A LA **PRIMERA PREGUNTA.**- SI- **A LA DOS.**- PORQUE HUBO UNA TEMPORADA QUE POR NECESIDAD ME RENTÓ UN CUARTITO.- **A LA TRES.**- APROXIMADAMENTE ***** O ***** AÑOS.- **A LA CUATRO.**- SI.- **LA CINCO.**- PORQUE TRABAJÓ EN EL INGENIO Y YO DE AHÍ SOY PENSIONADO, DE ***** AÑOS EN EL ***** **A LA SEIS.**- APROXIMADAMENTE TENDRÁ UNOS ***** AÑOS QUE YO LO CONOCÍ **A LA SIETE.**- SI SE DONDE VIVE **OCHO.**- ***** O ***** AÑOS **NUEVE.**- POR QUE ES LA DUEÑA **DIEZ.**- CUANDO TEMBLO, LO DEL FONDEM PORQUE SE DESTRUYÓ LA CASA Y SE VOLVIO A HACER ES LO QUE ME DI CUENTA **ONCE.**- COMO DUEÑA **DOCE.**- SI, DE COMPRA **TRECE.**- DESDE HACE ***** O ***** AÑOS QUE LA CONOCI YA VIVIA AHI **CATORCE.**- APROXIMADAMENTE ***** O ***** METROS, MEDIDAS NO ME LAS SÉ EXACTAMENTE PERO ES UN APROXIMADO **QUINCE.**- LA DUEÑA, LA SEÑORA ***** **DIECISÍS.**- ASI ES **DIECISIETE.**- SI **DIECIOCHO.**- SI, ASI ES **DIECINUEVE.**- SI **VEINTE.**- SI, JUNTO CON SUS ***** **VEINTIUNO.**- SI **VEINTIDÓS: LA RAZÓN DE SU DICHO.**- PORQUE EL ANTERIOR DUEÑO LO CONOCÍ EN MI TRABAJO, Y LA AHORA DUEÑA LA CONOCI POR LA NECESIDAD DE RENTAR UN DEPARTAMENTO DURANTE UNA TEMPORADA. Siendo todo lo que deseo manifestar.”

Testimonios que denotan que saben que la superficie a prescribir por el actor es de ***** , dado que a la respuestas ocho, nueve y catorce de las preguntas calificadas de legales, y que si conocen el inmueble antes citado del predio vendido a la actora; y de las preguntas marcadas con los números cinco, seis, nueve, doce, trece se advierte que los testigos fueron coincidentes en manifestar que la relación contractual entre el

demandado ahora la ***** **también conocido como ***** como vendedora** y ***** como compradora del bien inmueble a escriturar, es por un contrato verbal de compraventa celebrado el *****; y que se pactó por dicho predio la cantidad de \$***** (*****); así mismo manifestaron en las preguntas marcadas con el número nueve, diez, once, doce, dieciséis, diecisiete, dieciocho, diecinueve, veinte y veintiuno, que reconoce como propietario a la señora ***** , que compró al demandado; ya que ha estado en posesión de esa fracción de terreno con **una superficie de ***** metros cuadrados (*****)** del inmueble materia de la litis por más de ***** **años** aproximadamente; además de que el actor está en posesión de dicho inmueble desde el ***** y que dicha posesión la ha ostentado la señora ***** de forma pacífica, continúa, pública, cierta de buena fe y en calidad del propietaria del *bien inmueble identificado como ***** , también conocido como ***** , también conocido como ***** , también conocido como ***** , también conocido como ***** , con una superficie de ***** metros cuadrados (*****)* siendo este el inmueble materia de la presente litis; tal y como contestaron los testigos a las preguntas formuladas por la actora; es por ello que ambos testigos contestaron de manera coincidente de que la señora ***** , es el dueño y de dicho predio, toda vez que se ha ostentado en concepto de dueña, de manera pacífica, continúa de manera ininterrumpida, de manera pública de nueva fe; tan es así que ha realizado actos de dominio en dicho predio; testimonios que como se ha dicho **son factibles de**

considerar, pues robustecen lo relatado en los hechos de la demanda y las confesiones judiciales que hizo el demandado ***** **también conocido como *******; al declarárseles confesos de las posiciones que le formularon; manifestaciones que son coincidentes con lo estampado en el contrato de base de la acción del actor, y que se acredite que dichos testigos son los eficaces por estar al momento de celebrar el contrato de compraventa que es la causa generadora del actor.

Probanza que por similitud jurídica, al tratarse de una pretensión de declaración de propiedad, tiene similitud con el presente asunto, y relación con la Jurisprudencia que encuentra relación con la siguiente tesis jurisprudencial de la Novena Época, Instancia: Noveno Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: VIII, Julio de 1998, Tesis: I.9o.C.52 C, Página: 383, cuyo rubro y texto a la letra dicen:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, EL REQUISITO DE PUBLICIDAD EN LA POSESIÓN QUE REQUIEREN LAS FRACCIONES I Y III DEL ARTÍCULO 1152 DEL CÓDIGO CIVIL PARA LA, SE PRUEBA CON LA TESTIMONIAL Y NO EN BASE A PRESUNCIONES. *El requisito de publicidad en la posesión que para la prescripción adquisitiva establece el artículo 1152, fracciones I y III, del Código Civil, no se demuestra a base de presunciones, dado que sólo mediante los sentidos puede percibirse la forma en que se ha poseído un bien, por lo que la prueba adecuada es la testimonial, porque son los testigos quienes pueden declarar cómo han percibido el desarrollo de esa situación concreta a lo largo del tiempo.* NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 4849/98. Agustina Martínez Guzmán. 4 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: José Castro Aguilar. Secretario: Antonio Rebollo Torres.

En ese mismo orden de ideas, también se advierten las siguientes probanzas como lo es la **prueba de INSPECCIÓN JUDICIAL** realizada por la actuario adscrita al Juzgado Licenciada PATRICIA REYES VALLADARES, en fecha **veintidós de marzo del dos mil veinte**, en el domicilio ubicado en *********, **también conocido como *******, **también conocido como *******, **también conocido como *******, **también conocido como *******; con una superficie de ********* metros cuadrados (*********), visible a fojas 167 del presente expediente; de la cual se advierte la ubicación exacta del predio motivo de la litis, asimismo hizo constar que la persona que le da acceso al interior del inmueble es la parte actora, así como es la persona que se encuentra en posesión del inmueble, dando fe que dicho inmueble existe una construcción de cuatro recamaras, sala comedor, un baño completo y patio del inmueble es material de loza; además de que dicho inmueble cuenta con los servicios de agua, luz, cable y drenajes; probanza a la que se le otorga valor probatorio de conformidad con lo establecido por el artículo **490** de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor, al haber sido desahogada con las formalidades que prescribe el Ordenamiento Legal antes indicado, además que no fue objetada por la parte demandada, en virtud de su rebeldía, por lo tanto dicha prueba goza de **eficacia** para acreditar que el inmueble motivo de la litis, es el mismo inmueble que refiere la actora le compro al demandado ******* también conocido como *******, a través del contrato de compraventa verbal que ambas partes celebraron el día veintidós de mayo de mil novecientos noventa y ocho, y por el cual está en posesión la actora.

Sirve de apoyo legal a lo anterior las siguiente jurisprudencia de la Novena Época, con número de Registro: 190377, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XIII, Enero de 2001, Materia(s): Civil, Tesis: VI.1o.C. J/13, Página: 1606, cuyo rubro y texto a la letra dice:

PERICIAL EN AGRIMENSURA. ES LA PRUEBA IDÓNEA PARA ACREDITAR LA IDENTIDAD DE INMUEBLES. *Aun cuando la pericial en agrimensura no es la única prueba con la que se pueda acreditar la identidad de bienes inmuebles, sin embargo sí es la idónea para ello, pues con los datos que verifique el perito se podrá determinar si el bien que se reclama es o no el mismo que detenta el demandado. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 289/89. Salomón Guzmán García. 11 de septiembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: Manuel Acosta Tzintzun. Amparo en revisión 338/94. Paula Teresa Sosa Sánchez. 28 de octubre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Dueñas Sarabia. Secretario: Ezequiel Tlecuitl Rojas. Amparo en revisión 434/94. Gregorio Miguel Cuéllar Flores. 27 de enero de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Rosa María Temblador Vidrio. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez. Amparo en revisión 179/96. Irene Montes de Oca Cervantes. 7 de mayo de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: Manuel Acosta Tzintzun. Amparo en revisión 457/2000. Unión de Crédito General, S.A. de C.V., Organización Auxiliar de Crédito, por conducto de su representante legal. 28 de noviembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Rosa María Temblador Vidrio. Secretaria: Verónica Marroquín Arredondo. Véase: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XIV, diciembre de 1994, tesis II.1o.C.T.204 C, de rubro: "IDENTIDAD DE INMUEBLES. LA PERICIAL ES LA PRUEBA IDÓNEA PARA LA."*

Asimismo, encuentra relación al razonamiento anterior la siguiente la siguiente tesis de jurisprudencia, emitida por en la Octava Época, con número de

Registro: 228851, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, III, Segunda Parte-2, Enero a Junio de 1989, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 558, cuyo rubro y texto a la letra dicen:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN. *Cuando se pretende adquirir la propiedad a través de la usucapión, deberá existir identidad entre el bien que se posee y el que está inscrito en el Registro Público de la Propiedad a nombre de la parte demandada puesto que la acción se endereza en contra de la persona que aparece como propietaria en el registro. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO. Amparo directo 777/88. Leonardo Bárcenas Rodríguez. 1o. de marzo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Solís Solís. Secretaria: María del Rocío F. Ortega Gómez.*

De igual forma, para acreditar que ha hecho actos de dominio y no ha sido molestado por ninguna persona; por lo tanto dichos testimonios son eficaces para acreditar la posesión con la que se ostenta el actor respecto del predio a usucapir; tal y como lo acredita con la **CONSTANCIA** de fecha *****, expedida por el *****, que hace constar que el domicilio de la actora *****, ubicado en *****, sufrió daños tales como pérdida total de su propiedad, por el sismo de fecha diecinueve de septiembre dos mil diecisiete; una **CONSTANCIA DE RESIDENCIA** de fecha *****, expedida por la *****, a nombre de la actora ***** con domicilio *****; un **DOCUMENTO DE ACREDITACIÓN DE DERECHOHABIENTES DEL ******* a nombre de la actora ***** con domicilio *****; una **SOLICITUD DE CONTRATACIÓN DE CUENTAS FONDEN VIVIENDA** firmado por la actora ***** con domicilio *****; de la que se advierte el domicilio de la actora es el mismo inmueble que el de la litis, [documentales que se les concede valor probatorio en términos de lo](#)

dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor, en razón de que no fueron impugnada ni objetas por la parte contraria, y que pone del conocimiento de este Juzgado que el actor ha hecho actos de dominio en el inmueble a usucapir.

Por su parte, el demandado ******* también conocido como ******* y del *********, no comparecieron a juicio, no obstante de haber sido emplazados, siguiéndose en su rebeldía, por lo que de acuerdo a lo previsto en el artículo 368⁶ del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se presumen confesados los hechos de la demanda que dejaron de contestar.

Analizadas que son en su conjunto las probanzas que se han reseñado en la presente resolución, conforme a la lógica, la experiencia e interpretación jurídica correspondientes, es de advertirse que tales probanzas corroboran las argumentaciones vertidas por la parte actora en las que sustenta su pretensión; toda vez que, del desahogo la prueba testimonial como de la confesión judicial expresa, se advierte que la posesión que se detenta reúne los extremos que al caso prevé el artículo **1237** de la Ley Sustantiva Civil; confiriéndoles por tanto a dichas probanzas valor probatorio, en términos de lo previsto por el artículo **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

⁶ **ARTICULO 368.-** Declaración de rebeldía y presunciones sobre la no contestación de la demanda. Transcurrido el plazo fijado en el emplazamiento, sin haber sido contestada la demanda, previa certificación de preclusión del plazo, se hará declaración de rebeldía, sin que medie petición de parte y se procederá de acuerdo con lo prescrito por los artículos 371 a 376, observándose las prescripciones de los Capítulos I y II, del Título Primero del Libro Quinto de este Ordenamiento. Para hacer la declaración en rebeldía, el Juez examinará escrupulosamente y bajo su más estricta responsabilidad si las citaciones y notificaciones precedentes fueron hechas al demandado en la forma legal. Si el demandante no señaló casa en el lugar del juicio y si el demandado quebrantó el arraigo. Cuando el Juez encontrare que el emplazamiento no se hizo correctamente, mandará reponerlo e impondrá una corrección disciplinaria al Actuario, cuando aparezca responsable. Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar. Sin embargo, se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos.

Asimismo, para que sea apto para la usucapión, ese título por el cual detenta la posesión debe ser justo, verdadero y válido, que en este caso es el documento fundatorio de su acción el Contrato verbal de compraventa de fecha *****, celebrado entre la actora ***** como compradora y el hoy demandado ***** **también conocido como ******* como vendedor, respecto del inmueble a usucapir. En tales consideraciones, por justo título debe entenderse el que legalmente basta para transferir el dominio de la cosa de cuya prescripción se trate, es decir, el que produciría la transmisión y adquisición del dominio, sin tomar en cuenta el vicio o defecto que precisamente a través de la prescripción se subsanará. Por tanto, son eficaces para ello, en general, todos aquellos que transmiten el dominio. Título verdadero es el de existencia real y no asimilado; y el requisito de la validez se debe interpretar en el sentido de que no se puede exigir que el título sea perfectamente válido, esto es, que reúna todas las condiciones necesarias para producir la transmisión del dominio, porque de lo contrario, no haría falta la prescripción. Bajo este contexto, es de precisar que los requisitos indispensables para la procedencia de la acción, de acuerdo con el artículo **1237** en correlación con el **1238** de la Ley Sustantiva Civil invocada, la posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, por virtud de prescripción positiva, debe ser: a).- En concepto de dueño o titular de derecho real; b).- Pacífica; c).- Continua; d).- Pública; e).- Cierta; f).- Buena fe; y g).- En cinco años, cuando se posea en concepto de dueño o de titular de un derecho.

Bajo esta premisa, con el contrato verbal que es la causa generadora de la posesión y su título justo, de fecha *****, celebrado entre la actora ***** como compradora y el hoy demandado ***** **también conocido como** ***** como vendedor, respecto del predio motivo de la litis, se concluye que la posesión detentada por ***** es apta para prescribir, en virtud de que cumple con los requisitos previstos por el artículo **1237** de la Ley adjetiva civil, es decir, en concepto de dueño, de manera pacífica, continua, pública y de forma cierta; así como que se ha detentado por un periodo de tiempo mayor de cinco años, dado que está en posesión de dicho inmueble desde hace apropiadamente ***** años.

En efecto, la actora acreditó que la posesión que detenta es de manera cierta y de buena fe, toda vez, que el título exhibido como base de la acción no deja lugar a dudas respecto al concepto originario en que posee el bien inmueble materia del presente juicio ya que con él, se acredita que su posesión es en virtud de un título suficiente para transmitir el dominio, tal y como quedó acreditado precedentemente.

Por cuanto a que la posesión de la actora que 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 a consideración de esta resolutoria quedan acreditados con el documento basal de este Juicio, el cual ha sido analizado, adminiculado a la

aceptación de los hechos que realiza el demandado, evidenciándose que la posesión que detenta la actora respecto del bien inmueble materia de litis, es decir del *********, **también conocido como *******, **también conocido como *******, **también conocido como *******, **también conocido como *******; **con una superficie de ***** metros cuadrados (*****)** ha sido de manera pacífica, continua, pública y que sobre el mismo, ha ejercido actos de dominio; continua, pues la posesión no se ha interrumpido, ha sido pacífica porque nadie le ha disputado la posesión que él tiene, pacífica porque nunca ha existido pleito por la posesión que tiene la actora respecto del inmueble materia de litis, tan es así, que ha ejercido actos de dominio sobre el bien y ha sido pública porque el actor se ha ostentado como dueño del inmueble ante toda la sociedad.

Corroborándose la posesión, del inmueble a usucapir respecto del *********, **también conocido como *******, **también conocido como *******, **también conocido como *******, **también conocido como *******; **con una superficie de ***** metros cuadrados (*****)** con las pruebas ofrecidas por la actora ********* de la que se advierte que dicho actor se ha ostentado como poseedor, respecto del predio que aparece ante el *********, como propietario *********; a la cual ya se le concedió valor probatorio en el cuerpo de esta resolución y que administrada con las demás probanzas ofrecidas por la parte actora para acreditar su acción a prescribir un inmueble y analizadas en el cuerpo de esta resolución; es que se acredita que la actora *********, se ha ostentado como dueño de dicho predio, y que han tenido la posesión del mismo desde el *********, tan es así que ha hecho actos de traslativos de dominio de dicho predio y ha ostentado la

posesión física, material en concepto de dueña, de buena fe, continúa, pacífica, pública de manera cierta e ininterrumpida su posesión que le fue otorgada por el demandado ******* también conocido como *******; lo que se **robustece**, con las **testimonial** a cargo de ******* y *******, desahogada el veinticinco de marzo del dos mil veintiuno, a cuyos testimonios es de otorgarles valor probatorio en términos de los artículos **490 y 491** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, pues de las respuestas dadas a las preguntas formuladas por la actora, y a lo manifestado en la razón de su dicho; se desprende que ambos atestes saben que la actora se encuentra en posesión física, material en concepto de dueño, de buena fe, continúa, pacífica, pública de manera cierta e ininterrumpida así como en calidad de propietario del bien inmueble motivo del presente juicio identificado como: ******* , también conocido como ***** , también conocido como ***** , también conocido como ***** , también conocido como ***** ; con una superficie de ***** metros cuadrados (*****) a ***** ;** tan es así que ha hecho actos de dominio y no ha sido molestado por ninguna persona; por lo tanto dichos testimonios son eficaces para acreditar la posesión con la que se ostenta la actora respecto del predio a usucapir.

En tal virtud, **resulta procedente** la acción ejercitada por la parte actora y en consecuencia, se declara que ******* se ha convertido en propietaria por prescripción positiva** del bien inmueble identificado como ******* , también conocido como ***** , también conocido como ***** , también conocido como ***** , también conocido como ***** ; con una superficie de ***** metros cuadrados (*****)** y con las

siguientes medidas y colindancias: siguientes medidas y colindancias: **NORTE** ***** con ***** tramos con lote *****; al **SUR** en ***** con lote No. *****; al **ORIENTE** en ***** con calle *****; y al **PONIENTE** en ***** con ***** tramos con ***** y el lote *****; inmueble que se encuentra inscrito en el ***** bajo el folio real número *****; en términos de lo dispuesto por los artículos 1237, 1238 fracción I del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

Tomando en consideración lo que dispone el artículo **1243** del Código Civil vigente para el Estado de Morelos:

"...ARTÍCULO 1243.- INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA QUE DECLARE LA PRESCRIPCIÓN. La sentencia ejecutoria que declare procedente la pretensión de prescripción se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad al poseedor.

Se condena al ***** , a cancelar la inscripción que aparece a nombre de ***** del inmueble descrito en líneas anteriores el cual tiene una **superficie de ***** metros cuadrados (*****)**; con las siguientes medidas y colindancias: **NORTE** ***** con ***** tramos con lote *****; al **SUR** en ***** con lote No. *****; al **ORIENTE** en ***** con calle *****; y al **PONIENTE** en ***** con ***** tramos con ***** y el lote *****; cuyos datos registrales son: **folio real *******, número de control ***** , que se encuentra a nombre de *****; e inscribirla a su vez a nombre de *****; del terreno **con una superficie de ***** metros cuadrados (*****)** con las medidas y colindancias antes citadas.

En tal virtud, una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, expídase copias certificadas de esta

resolución a la parte actora previo el pago de los derechos correspondientes, para que le sirva de Título de Propiedad y se inscriba en el ***** en términos del artículo **1243** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

VI.- Ahora bien, por cuanto a la prestación marcada con el inciso b) , respecto de gastos y costas; con fundamento en lo previsto por el artículo **164**⁷ del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, **no ha lugar a condenar a la parte demandada ***** también conocido como ***** y al ***** al pago de gastos y costas**, en virtud de que no se advierte que las partes se condujeron con temeridad o mala fe; por lo tanto, cada una de las partes deberá de sufragar las erogaciones realizadas durante la tramitación de la presente instancia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo previsto por los artículos 96, 100, 105 y 106 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, es de resolverse y así se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, en términos de lo expuesto en el considerando primero de ésta resolución, y la **vía** elegida es la correcta de conformidad con lo expuesto en el considerando **I** de la presente resolución.

⁷ **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.

SEGUNDO.- La actora ***** , sí acreditó la acción que hicieron valer en contra de ***** **también conocido como** ***** , y del ***** , por las razones expuestas en el considerando segundo de la presente resolución, consecuentemente:

TERCERO.- Se declara que ***** , se ha convertido **en propietaria** por prescripción positiva, respecto del bien inmueble ***** , **también conocido como** ***** , **también conocido como** ***** , **también conocido como** ***** , **también conocido como** ***** ; con una superficie de ***** metros cuadrados (*****) y con las siguientes medidas y colindancias: siguientes medidas y colindancias: **NORTE** ***** con ***** tramos con lote ***** ; al **SUR** en ***** con lote No. ***** ; al **ORIENTE** en ***** con ***** ; y al **PONIENTE** en ***** con ***** tramos con ***** y el lote ***** , en consecuencia;

CUARTO.- Se condena al ***** , a cancelar la inscripción que aparece a nombre de ***** ; del inmueble identificado como ***** , **también conocido como** ***** , **también conocido como** ***** , **también conocido como** ***** , **también conocido como** ***** ; con una superficie de ***** metros cuadrados (*****); con las siguientes medidas y colindancias: **NORTE** ***** con ***** tramos con lote ***** ; al **SUR** en ***** con lote No. ***** ; al **ORIENTE** en ***** con ***** ; y al **PONIENTE** en ***** con ***** tramos con ***** y el lote ***** ; cuyos datos registrales son: **folio real** ***** , número de control ***** , que se encuentra a nombre de ***** ; e inscribirla a su vez a nombre de ***** ; con las

medidas y colindancias antes citadas; esto una vez que cause ejecutoria esta sentencia.

QUINTO.- Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, expídase copias certificadas de la misma a la parte actora previo el pago de los derechos correspondientes, para que le sirva de título de propiedad, y la inscriba en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado.

SEXTO.- No ha lugar a condenar a la parte demandada ***** **también conocido como** ***** y al ***** al pago de gastos y costas, debiendo cada una de sufragar las erogaciones realizadas durante la tramitación de la presente instancia; atendiendo a los razonamientos vertidos en el cuerpo de la presente resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE y CÚMPLASE. Así lo resolvió y firma la Licenciada **ANA LETICIA ESTRADA PÉREZ**, Juez Segundo Familiar de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, por ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada **VERENICE CONTRERAS OSORIO** quien da fe.

LGA/VCO*