



Cuernavaca, **Morelos, a trece de abril de dos mil veintidós.**

V I S T O S, para resolver en **definitiva** los autos del expediente número **476/2019**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL de PRESCRIPCIÓN POSITIVA [USUCAPIÓN]** promovido por *********, en contra de *********, e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**; radicado en la **Primera Secretaría** y;

R E S U L T A N D O:

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

“**A).**- La declaratoria judicial por sentencia ejecutoriada que ha operado en mi favor la prescripción positiva o usucapión, sobre el inmueble ubicado en *********, con una superficie total de 2,023 m² (dos mil veintitrés metros cuadrados) el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE en 53.30 metros con propiedad privada;

AL SUR en 40.30 metros con Calle Júpiter;

AL ORIENTE en 44020 metros con predio catastral número 80;

AL PONIENTE en 43.70 metros con predio catastral número 66.

Inmueble que se encuentra inscrito a favor del señor ********* el cual se encuentra libre de gravamen, tal y como lo acredita e la constancia de Inscripción expedida por el instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

B).- Como consecuencia de lo anterior, la cancelación de la inscripción registral del inmueble a usucapir ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de

Morelos, identificado bajo el folio real electrónico número ***** , propiedad inscrita a favor del señor ***** .

C).- La declaración de que soy propietario del inmueble a usucapir, ordenando la inscripción de la sentencia emitida por su Señoría ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

d) El pago de los gastos y costas que deriven del presente juicio.

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

2.- Por auto de **veinticinco de octubre de dos mil diecinueve**, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar y correr traslado a los demandados, para que en el término de diez días dieran contestación a la demanda incoada en su contra.

3.- Con fecha **siete de noviembre de ese mismo año**, se ordenó girar oficios de búsqueda del domicilio del demandado, dada la razón de falta de emplazamiento levantada por el fedatario adscrito a éste Juzgado, quien dio cuenta a la Juez de la imposibilidad de emplazar al demandado en el domicilio proporcionado por el actor, porque éste ya no habita el mismo.

4.- Mediante auto de **catorce de octubre de dos mil veinte**, ante la falta de localización del domicilio del demandado, se ordenó emplazar a éste por medio de edictos, que se publicasen en el Boletín Judicial que edita el Poder Judicial del Estado de Morelos, y en el periódico La Unión de Morelos o El Regional del Sur.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

5.- Por auto del **catorce de abril de dos mil veintiuno**, se tuvieron por exhibidos los edictos, publicados en el Boletín Judicial de fechas cinco, diez y trece de noviembre de dos mil veinte y el Regional del Sur, de fechas veintisiete de noviembre y tres de diciembre ambos del dos mil veinte, los que se mandaron glosar a sus autos para los efectos legales concedentes; y en ese mismo auto se tuvo por perdido el derecho del demandado para contestar la demanda, acusándose la rebeldía del mismo, ordenándose que las posteriores notificaciones se le practiquen por medio de Boletín Judicial, y se señaló día y hora para el desahogo de la audiencia de conciliación y depuración.

6.- En diligencia de **trece de mayo de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la que se hizo constar la comparecencia de la parte actora asistido de su abogado patrono, y la incomparecencia del demandado; y ante la imposibilidad de llegar a las partes a un arreglo conciliatorio, se procedió a depurar el procedimiento y se ordenó abrir el juicio a prueba por ocho días comunes para ambas partes.

7.- El **veinte de mayo de aquella anualidad**, se admitieron los medios de convicción ofrecidos por la parte actora, consistentes en la CONFESIONAL A CARGO DEL DEMANDADO, RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA DE DOCUMENTO, DOCUMENTALES PÚBLICAS Y PRIVADAS, TESTIMONIAL, INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA.

8.- El **diecinueve de agosto de aquél año**, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, a la que compareció la parte actora asistido de su abogado

patrono, quien presentó a su testigos, se hizo constar la incomparecencia de la parte demandada no obstante de encontrarse debidamente notificado; se procedió al desahogo de las pruebas que se encontraban preparadas, declarándose **confeso al demandado** ***** de las posiciones previamente calificadas de legales, de igual forma el demandado fue **declarado confeso** en la prueba de reconocimiento de contenido y firma de documento, se desahogó la testimonial a cargo de ***** y *****.

Respecto de las documentales, instrumental de actuaciones y presuncional, éstas se desahogan por su propia y especial naturaleza jurídica; una vez que no hubo prueba pendiente por desahogar se transitó a la etapa de alegatos, teniendo por formulados los de la parte acora y por perdido el derecho del demandado para formular los que a su derecho corresponden, y por permitirlo el estado procesal se ordenó turnar el expediente a la vista de la Juzgadora para dictar la sentencia definitiva correspondiente.

9.- Por auto de **veintitrés de agosto de ese mismo** año, se dictó auto regulatorio, en el que se ordenó dejar sin efectos la citación para resolver en definitiva, en virtud de que no fue llamado a juicio el INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS; por lo que se ordenó llamarlo tare a juicio como litisconsorte.

10.- En diligencia de **veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno**, se emplazó a juicio al INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.

11.- Mediante auto de **seis de octubre de ese año**, se tuvo por contestada la demanda al **INSTITUTO DE SERVICIOS**



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, por hechas sus manifestaciones y por opuestas las defensas y excepciones que hizo valer, ordenándose dar vista al actor por tres días para que manifestará lo que a su derecho conviniera; en ese mismo auto se señaló día y hora para la celebración de la audiencia de conciliación y depuración.

12.- Mediante diligencia de **veintidós de noviembre de aquél año**, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la que se hizo constar la comparecencia del actor asistido de su abogado patrono, asimismo se hizo constar la inasistencia de los demandados y de persona alguna que legalmente los representara, por lo que no fue posible llegar a un acuerdo conciliatorio, ordenándose abrir el juicio a prueba por un plazo común para las partes de **ocho días**.

13.- Por auto de **catorce de diciembre de dos mil veintiuno**, se señaló fecha para el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, precisando que la parte actora no ofreció medio convicción alguno, y las pruebas de la demandada Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, se desahogan por su propia y especial naturaleza jurídica

14.- En diligencia del **treinta de marzo de dos mil veintidós**, se desahogó la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se hizo constar la incomparecencia de ambas partes y de persona alguna que legalmente los represente, no obstante de encontrarse debidamente notificados; y ante la incomparecencia de ambas partes, se les tuvo por perdido el derecho para formular los alegatos que a su parte

corresponden; y por permitirlo el estado procesal del sumario, se citó a las partes para oír sentencia; la que ahora se dicta al tenor de los siguientes,

CONSIDERANDOS:

I. COMPETENCIA.

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

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

II.- VÍA.

Asimismo la vía elegida es la correcta, en términos del artículo **661** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos,



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

que prescribe que el juicio sobre prescripción debe seguirse en la vía ordinaria.

III. LEGITIMACIÓN.

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

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

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

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

Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley...”.

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

La primera, constituye un presupuesto procesal que está vinculado con la capacidad, potestad o facultad de

una persona, para comparecer en juicio a nombre o en representación de otra persona y cuyo estudio necesariamente debe hacerse previo a analizar el fondo del asunto.

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

En este contexto tenemos que en la presente controversia, la legitimación procesal de las partes ha quedado colmada, toda vez que el actor ***** puso en movimiento a este órgano jurisdiccional, por su propio derecho mientras que los demandados *****, **E INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** fueron debidamente emplazados a juicio, el primero no acudió a oponer excepciones; y el segundo se apersonó a juicio dando contestación a la demanda y oponiendo las excepciones que consideró pertinentes; sin que durante el procedimiento se haya cuestionado sobre sus respectivas capacidades de ejercicio y de representación.

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

IV.- ANÁLISIS DE LAS EXCEPCIONES.

Por sistemática jurídica y dado que el demandado **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, compareció a juicio, y opuso



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

excepciones, se procede al estudio de las mismas.

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

V. ESTUDIO DE LA ACCIÓN.

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

En síntesis, *********, demanda en la vía Ordinaria Civil, la declaración de que ha operado en su favor la prescripción de la posesión que detenta sobre el bien inmueble identificado como: **ubicado en *******, con

una superficie total de 2,023 m2 (dos mil veintitrés metros cuadrados) el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE en 53.30 metros con propiedad privada;
AL SUR en 40.30 metros con Calle Júpiter;
AL ORIENTE en 44020 metros con predio catastral número 80;
AL PONIENTE en 43.70 metros con predio catastral número 66.

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

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

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

Asimismo el artículo **1238** del Ordenamiento Legal antes invocado refiere que los bienes inmuebles y derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos antes mencionados y en los siguientes plazos:

- I. En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño, o de titular de derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública**
- II.- En cinco años, cuando los inmuebles o derechos reales hayan sido objeto de una inscripción.**
- III.- En diez años, cuando se posean de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario o de titular del**



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

derecho y se ejerce en forma pacífica, continua, pública, y de manera cierta.

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

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

“Posesión de una cosa es un poderío de hecho en virtud del cual una persona la retiene y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia...”.

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

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

Por otro lado y en términos de lo establecido en el artículo **980** del Código Civil, es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer y aquel que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, mientras la posesión de mala fe la tiene quien entra en posesión y posee sabiendo que no tiene título alguno para poseer, el

que sin fundamento cree que lo tiene y el que sabe que su título es insuficiente o vicioso, asimismo en base al mismo dispositivo, debe entenderse por título a la causa generadora de la posesión.

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

- Aquel que transmite el dominio y que, por tanto, constituye un título de propiedad,
- Aquel que en principio sería apto para transmitir el dominio, pero que debido a un vicio sólo le transmite la posesión.

En especie, a fin de acreditar los elementos que señala la ley para usucapir, la actora exhibió, acompañando a su escrito inicial: **contrato de compraventa** de fecha *****, celebrado entre *****, **como vendedores y ***** como compradora**; respecto del inmueble identificado como: **ubicado en *****, con una superficie total de 2,023 m2 (dos mil veintitrés metros cuadrados)** el cual se encuentra inscrito en el INSTITUTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO DEL ESTADO DE MORELOS, bajo el folio electrónico ***** y con número de cuenta catastral ***** a nombre del demandado *****; siendo el precio de la operación la cantidad de \$1,250,000.00 (UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), asimismo exhibió un certificado de libertad de gravamen¹ de fecha once de

¹ Art. 2360 Código civil del Estado de Morelos. "SUJECCIÓN AL GRAVAMEN DE LA HIPOTECA. Los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de terceros.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

octubre de dos mil diecinueve, en el que consta como propietario del inmueble antes mencionado *****.

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

Robustece lo anterior la siguiente Tesis de Jurisprudencia II.3º.C J/2, materia Civil, de la Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial dela Federación y su Gaceta, Tomo XIV, diciembre de 2001, visible a página 1581, de la Novena Época, que establece:

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

El artículo 911 del Código Civil del Estado de México, establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario y tal calidad sólo puede ser calificada si se invoca la causa generadora de la posesión, dado que si ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, el precepto en comento, en cuanto a la condición reseñada se complementa con lo dispuesto en el artículo 801 del ordenamiento citado, en cuanto a que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión. De

tal manera que, cuando se promueve un juicio de usucapión, es menester que el actor revele dicha causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, tanto para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe. Por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su posesión, un contrato verbal de compraventa, ello no significa que haya cumplido con el requisito citado, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí misma, el medio o forma en que se ingresó, como tampoco señala las cualidades específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, en términos de los numerales aludidos así como de su interpretación armónica y sistemática con los demás que se refieren al título tercero (De la posesión), título cuarto (De la propiedad en general y de los medios para adquirirla) y capítulo quinto (De la usucapión), no basta con revelar la causa generadora de la posesión, sino que debe acreditarse. Lo cual se corrobora con la jurisprudencia de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA 'POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO' EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.", en la que la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llegó a la misma conclusión, al analizar los artículos 826, 1151, fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que contienen iguales disposiciones que los artículos 801, 911, fracción I y 912 del Código Civil del Estado de México.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

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

Amparo directo 365/2000. Antonio Álvarez Martínez. 18 de octubre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Serrano Oseguera de Torres. Secretario: José Antonio Franco Vera.

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

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

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

Notas:

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

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

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

Efectivamente, del contrato de compraventa de fecha ***** , se desprende que el señor ***** , le transmitieron la propiedad del predio antes mencionado al actor ***** , y del certificado de libertad o de gravamen se aprecia quién es el propietario que se encuentra registrado ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, lo es el codemandado ***** .

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

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

Por otra parte, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció; sin embargo en una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título".

Considerando éste como un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título; por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapición las pruebas necesarias para acreditar: **1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establece el Código Civil para el Estado de Morelos.**

Es el caso que dentro del contrato de compraventa se advierte que en la declaración del vendedor, hizo mención de que la propiedad la acreditaba con la escritura pública número 46,159, volumen 1369 de fecha veintiuno de mayo de mil novecientos noventa y uno; misma que éste Juzgado supone, tuvo a la vista el actor a la firma del referido contrato, derivado de ello es que el vendedor del inmueble materia de juicio era el propietario del mismo, al haberlo adquirido en propiedad, lo que crea convicción en la Juzgadora de que el bien inmueble a usucapir, y 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, lo que ha sido cumplimentado.

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

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

Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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

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

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

Tesis y/o criterios contendientes:

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



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).", que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVII, abril de 2008, página 315.

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

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

En ese sentido, el pacto celebrado entre el ahora actor y *********, al constituir una traslación de dominio, trae consigo la presunción de que desde la fecha de su celebración [*****] le fue entregada la posesión del inmueble que nos ocupa al actor; máxime que en la cláusula con rubro "Posesión del Inmueble" el vendedor entregó al comprador la posesión del inmueble a la firma del contrato de compraventa celebrado, es decir que el actor está en posesión del inmueble desde el año de mil novecientos noventa y ocho.

Así también, toma relevancia los testimonios rendidos por *******y *******, quienes al rendir sus declaraciones el día diecinueve de agosto de dos mil veintiuno, manifestaron saber y constarles que conocen al actor y al demandado porque son vecinos, que los conoce desde hace aproximadamente veinticinco años que los conocen porque llegaron a vivir a ese Fraccionamiento, refieren que estuvieron presente cuando se celebró el contrato de compraventa el primero de septiembre de mil novecientos noventa y ocho, que saben que el monto de la operación fue por un millón doscientos cincuenta mil pesos, que saben que su presentante es el propietario del inmueble motivo de

juicio, que saben y les consta que es el señor ***** es quien tiene la posesión del inmueble desde el *****, que ha tenido la posesión de manera continua, pública, pacífica desde que celebros el contrato de compraventa, y la razón de su dicho la fundan en que estuvieron presentes cuando el señor ***** vendió la casa al ***** y le entregó las llaves y la posesión del inmueble.

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

Sirve de apoyo la siguiente tesis emitida por el alto Tribunal del País:

PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN. Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis. OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 564/98. Josefina Gutiérrez viuda de Chong y Dora Iliana Chong Gutiérrez. 30 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro. Véase: Semanario Judicial de la



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo IV, septiembre de 1996, página 759, tesis I.8o.C.58 C, de rubro: "TESTIMONIAL. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA PRUEBA."

Lo anterior es así, ya que como se deduce de las manifestaciones vertidas por los citados testigos son vecinos del actor; en consecuencia, es razonablemente lógico que les conste desde cuándo, quién y con qué carácter posee el inmueble materia de litis el señor *****.

De igual forma, es conveniente señalar que nuestro máximo tribunal de justicia ha sostenido, que la prueba testimonial, adminiculada con otros medios de prueba, es idónea para demostrar la posesión, como se desprende del criterio sostenido en la jurisprudencia **I.6o.C. J/18**, emitida por el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, visible en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación **83**, Noviembre de **1994**, página **43**, del siguiente tenor:

“POSESIÓN. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDÓNEA PARA ACREDITARLA.

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

Por lo tanto, para robustecer el dicho de los atestes, la parte actora ofreció también como medio probatorio la **confesional y reconocimiento de contenido y firma de documento** a cargo del demandado, quien en diligencia del diecinueve de agosto de dos mil veintiuno, fue declarado confeso de las posiciones y preguntas previamente calificadas de legales, y quien admitió

fictamente "...que transmitió la propiedad del inmueble materia de la litis a *****, mediante contrato de compraventa, que reconocen que el actor se ha ostentado en todo momento como propietario del inmueble materia de litis, desde el año de mil novecientos noventa y ocho, porque le entregó la posesión del inmueble, y que ha estado en posesión pública de buena fe, de manera ininterrumpida del inmueble materia de litis, además de reconocer el contenido del contrato y la firma que lo calza"

Prueba a la que se le concede valor probatorio por estar desahogada conforme a derecho y al encontrarse adminiculada con diversos medios de convicción de los ofrecidos por la parte actora, atento a lo que dispone el artículo 490 de la Ley Adjetiva Civil, y con la cual se acredita que la parte actora es quien se ha ostentado desde el año de mil novecientos noventa y ocho, como dueño del inmueble motivo de la Litis, y es quien tiene la posesión del mismo desde el mencionado año, y no ha sido interrumpido en su posesión.

En atención a los argumentos anteriormente esgrimidos, puede aseverarse que en la especie ha quedado acreditado que ******* tiene actualmente la posesión del inmueble identificado y ubicado en *****, con una superficie total de 2,023 m2 (dos mil veintitrés metros cuadrados)** el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE en 53.30 metros con propiedad privada;
AL SUR en 40.30 metros con Calle Júpiter;
AL ORIENTE en 44020 metros con predio catastral número 80;



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

AL PONIENTE en 43.70 metros con predio catastral número 66.

En los términos anotados, toda vez que no existe prueba en contrario que pruebe que cambio la causa de la posesión que ostenta el actor, respecto del inmueble que nos ocupa, se surte la presunción legal prevista en el artículo **997** del Código Civil, en el sentido de que, desde que la celebración del contrato de compraventa que realizó el actor, ha seguido disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, y que fue en calidad de dueño y en base a las pruebas aportadas por el actor, es éste quien ha venido ejerciendo dicha posesión de manera pacífica, continua, pública y cierta, por más de cinco años, tal y como lo establece el artículo **1238 Fracción III** del Código Civil para el Estado de Morelos.

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

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

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

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

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



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.

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

Tesis y/o criterios contendientes:

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

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

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

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

En consecuencia, resulta que el actor ********* **por su propio derecho** se encuentra legitimado para hacer valer la prescripción positiva que promueve; siendo procedente su acción de usucapión y por ende **se declara que ******* **se ha convertido en propietario por prescripción adquisitiva respecto del bien inmueble** ubicado en **ubicado en *******, **con una superficie total de 2,023 m2 (dos mil veintitrés metros cuadrados)** el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE en 53.30 metros con propiedad privada;
AL SUR en 40.30 metros con Calle Júpiter;
AL ORIENTE en 44020 metros con predio catastral número 80;
AL PONIENTE en 43.70 metros con predio catastral número 66.

En consecuencia, condena al **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, **realice** la cancelación de la Inscripción que aparece en esa dependencia a nombre del codemandado ********* **bajo el número de folio electrónico ******* e inscribirlo a nombre de *********



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

respecto del inmueble identificado ubicado en *****,
con una superficie total de 2,023 m² (dos mil veintitrés metros cuadrados) el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE en 53.30 metros con propiedad privada;
AL SUR en 40.30 metros con Calle Júpiter;
AL ORIENTE en 44020 metros con predio catastral número 80;
AL PONIENTE en 43.70 metros con predio catastral número 66.

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

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

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

RESUELVE:

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

SEGUNDO. Se declara que ******* se ha convertido en propietario por prescripción adquisitiva respecto del bien inmueble** ubicado en **ubicado en *******, con una superficie total de **2,023 m2 (dos mil veintitrés metros cuadrados)** el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE en 53.30 metros con propiedad privada;
AL SUR en 40.30 metros con Calle Júpiter;
AL ORIENTE en 44020 metros con predio catastral número 80;
AL PONIENTE en 43.70 metros con predio catastral número 66.

TERCERO.- Se ordena al **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, realice la cancelación de la Inscripción que aparece en esa dependencia a nombre del codemandado ********* bajo el número de folio electrónico ********* e inscribirlo a nombre de ******* respecto del inmueble identificado ubicado en *******, con una superficie total de **2,023 m2 (dos mil veintitrés metros cuadrados)** el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE en 53.30 metros con propiedad privada;
AL SUR en 40.30 metros con Calle Júpiter;
AL ORIENTE en 44020 metros con predio catastral número 80;
AL PONIENTE en 43.70 metros con predio catastral número 66.

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



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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

SEXTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió y firma la **Licenciada ELVIRA GONZÁLEZ AVILÉS** Juez Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, ante el **Primer Secretario** de Acuerdos **Licenciado Yael Pérez Sánchez**, con quien actúa y da fe. **EGA/ncb**

La presente foja y firmas en ésta contenida, forman parte íntegra de la sentencia definitiva dictada el trece de abril de dos mil veintidós, en los autos del expediente **476/2019-1** relativo al Juicio Ordinario Civil de Prescripción Positiva, promovido por ***** en contra de ***** **E INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, radicado en el Juzgado Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos; lo que se hace constar para todos los efectos legales conducentes.