



PODER JUDICIAL

Heroica e Histórica Ciudad de Cuautla, Morelos;
trece de abril de dos mil veintiuno.

V I S T O S los autos para resolver en definitiva el juicio ORDINARIO CIVIL sobre PRESCRIPCIÓN POSITIVA promovido por ***** ***** ***** contra ***** ***** ***** ***** así como del DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS; radicado en la Tercera Secretaría de este Juzgado Primero Familiar del Sexto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, identificado con el número de expediente 289/2020, y;

R E S U L T A N D O:

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes Común del Sexto Distrito Judicial el veintiocho de agosto de dos mil veinte, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, ***** ***** ***** promovió en la vía ordinaria civil juicio contra ***** ***** ***** ***** así como del DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, de quienes reclama las siguientes pretensiones:

*1.- De la C. ***** ***** ***** *****:*

A).- LA DECLARACIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA QUE HA OPERADO EN MI FAVOR, RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE QUE MÁS ADELANTE IDENTIFICARÉ.

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

B).- EL PAGO DE GASTOS Y COSTAS QUE ORIGINE EL PRESENTE JUICIO.

2.- DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS:

A).- LA TILDACIÓN Y CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DEL INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE JUICIO A NOMBRE DE LA DEMANDADA.

B).- COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, LA INSCRIPCIÓN DEL INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE JUICIO A NOMBRE DEL SUSCRITO EN LOS LIBROS DE REGISTRO A SU CARGO.

En el referido escrito, el accionante expuso los hechos en los que sustenta sus pretensiones e invocó el derecho que consideró aplicable al caso, asimismo adjuntó los documentos descritos en la papeleta de recepción de la Oficialía.

2.- El dos de septiembre de dos mil veinte, se admitió la demanda en la vía propuesta y se ordenó emplazar a los demandados para que en el plazo de diez días formularan su contestación.

3.- El veintidós de septiembre del año en referencia, la actuario adscrita al Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, emplazó al demandado **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, en atención al exhorto enviado para ello por este Juzgado.

4.- El nueve de octubre de la anualidad en cita, la actuario adscrita al entonces Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado



PODER JUDICIAL de Morelos, en atención al exhorto enviado por este Juzgado, emplazó a la demandada ***** ***** ***** *****), en razón de la ubicación del domicilio proporcionado para ello por la parte actora y en los términos ordenados en el auto de radicación.

5.- En acuerdo emitido el tres de noviembre del año en mención, se declaró la rebeldía en que incurrió la demandada ***** ***** ***** *****), al no haber contestado la demanda entablada en su contra en el plazo concedido para ello, por lo que se ordenó que las subsecuentes notificaciones, incluso las personales, se le realizaran por medio del Boletín Judicial que edita este Tribunal; en el mismo auto, se tuvo por presentada a la Directora del **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, contestando en tiempo y forma la demanda incoada en su contra, por hechas sus manifestaciones y por propuestas sus defensas y excepciones, con las que se ordenó dar vista a la parte actora por el plazo de tres días para que manifestara lo que a su derecho conviniera.

6.- El diez de diciembre de dos mil veinte, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la cual no fue posible avenir a las partes en virtud de su incomparecencia, por lo que al no existir excepciones de previo y especial pronunciamiento, se declaró depurado el

procedimiento y se mandó abrir el juicio a prueba por el plazo común de ocho días.

7.- En acuerdo dictado el diecinueve de febrero de dos mil veintiuno, se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por la parte actora y se admitieron: la **confesional** a cargo de la demandada *****; la **testimonial** a cargo de ***** y *****; la **documental privada** consistente en el contrato de compraventa de fecha veintiuno de mayo de dos mil siete; la documental pública consistente en el certificado de libertado o de gravamen expedido el tres de marzo de dos mil veinte por el Registrados del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; la **instrumental de actuaciones** y la **presuncional en su doble aspecto**. Los demandados no ofrecieron pruebas de su parte.

8.- El veintidós de marzo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, en la que una vez que se desahogaron las probanzas admitidas, se declaró concluido el periodo probatorio y se continuó con el de alegatos, los cuales fueron exhibidos por escrito por la parte actora por conducto de su abogado patrono, mientras que a los demandados se les tuvo por precluido su derecho para tal fin en virtud de su incomparecencia injustificada; enseguida, se ordenó turnar los autos a la vista de la titular para resolver en definitiva los autos, lo que ahora se hace al tenor siguiente;

CONSIDERANDO:



PODER JUDICIAL

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

I.- COMPETENCIA Y PROCEDENCIA DE LA VÍA.

Este Juzgado Primero Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con lo dispuesto en los artículos **18, 29 y 34 fracción III** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos en relación con el diverso numeral **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, al tratarse de una pretensión civil de carácter real, sobre un inmueble ubicado en el municipio de Cuautla, Morelos, que corresponde a la jurisdicción territorial de este Juzgado; así también es competente en razón de la materia en razón de que **al momento de la presentación de la demanda** tenía competencia para conocer de los asuntos civiles, y en atención al grado al encontrarse el presente asunto en primera instancia.

Asimismo, la vía **ordinaria civil** en la que se substanció el juicio es la idónea, pues el artículo **661** de la ley adjetiva civil, establece tal vía para la tramitación de los juicios de prescripción adquisitiva.

II.- LEGITIMACIÓN.

Acorde con la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil citado, se procede al estudio de la **legitimación de las partes**, la cual constituye un presupuesto procesal que como tal debe ser

analizado por el Juzgador oficiosamente; al efecto es aplicable la jurisprudencia de la Novena Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Julio de 2001, página 1000, Tesis: VI.2o.C. J/206, cuyo rubro y texto a la letra es el siguiente:

***LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.** La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.*

Al respecto, dispone el artículo 191 de la ley adjetiva civil en vigor, lo siguiente:

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

Atendiendo lo anterior, es menester establecer en primer término la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa; pues la primera se refiere a un presupuesto procesal para comparecer a juicio a nombre y en representación de otra persona, el cual es requisito para la procedencia del juicio; mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el mismo, el cual es una condición para obtener sentencia favorable. Así, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción, la cual sólo puede ser entablada por la persona idónea, mientras que la



PODER JUDICIAL legitimación *ad procesum* es la facultad para poner en movimiento al órgano jurisdiccional.

En este orden de ideas, la **legitimación procesal de la parte actora** en el presente juicio quedó acreditada con el contrato privado de compraventa que se adjuntó al escrito inicial, que aparece celebrado el veintiuno de mayo de dos mil siete, por ***** ***** ***** ***** en su calidad de vendedora y ***** ***** ***** en su carácter de comprador, respecto del inmueble identificado como Lote B, resultante de la subdivisión de la Fracción A, resultante de un predio rústico denominado ***** que se encuentra ubicado ***** ***** ***** ***** , actualmente ubicado en ***** ***** ***** ***** , municipio de Cuautla, Morelos, con una superficie total de 881.00 m² (ochocientos ochenta y un metros cuadrados), el cual es materia del presente asunto; documental privada a la que se le concede valor probatorio **para los efectos de este apartado** en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444 y 445** de la ley adjetiva civil vigente, por haberse ofrecido con las formalidades prescritas por la ley y no haber sido objetada por los demandados; lo anterior, sin prejuzgar sobre la procedencia de la acción.

Asimismo, el actor exhibió el certificado de libertad o de gravamen expedido el tres de marzo de dos mil veinte, por el Registrador del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE**

MORELOS, en el que se hace constar que el bien inmueble identificado como *****, actualmente ubicado en *****, municipio de Cuautla, Morelos, con una superficie total de 881.42 m2 [ochocientos ochenta y uno punto cuarenta y dos metros cuadrados], se encuentra registrado en dicha dependencia pública con el folio real ***** a nombre de la demandada *****; documental pública, también exhibida con el escrito inicial, que tiene valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos **437** fracción **II** y **490** de la Ley Adjetiva Civil vigente, con la que se acredita la legitimación pasiva de la referida demandada y la institución registral.

Es oportuno precisar en este apartado, que el codemandado **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, comparece por medio de su Directora **VANESSA GUADALUPE CORNEJO DE ITA**, quien acreditó debidamente su personalidad con la copia certificada de la escritura número 100,675 [cien mil seiscientos setenta y cinco] otorgada ante la fe del Notario Público número uno y del patrimonio del inmobiliario federal de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, en la cual consta copia certificada del nombramiento hecho a su favor por el Gobernador del Estado el uno de agosto de dos mil veinte; documental pública a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **437** y **491** de la ley adjetiva civil en vigor.



PODER JUDICIAL

III.- EXCEPCIONES.

Al no existir cuestiones incidentales que resolver, se analizan en primer término las **excepciones** opuestas por la codemandada **DIRECTORA DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** en su escrito de contestación, siendo éstas, la **falta de acción y derecho**, la **falta de legitimación en la causa y en el proceso**, la **de contestación** y la **de normatividad administrativa**.

Por cuanto a la **falta de acción y derecho** así como de **falta de legitimación en la causa**, se concluye que no constituyen propiamente una excepción, pues ésta es una defensa que hace valer el demandado para retardar el curso de la acción o para destruirla y la alegación de que el actor carece de acción y de legitimación en la causa no entra dentro de esa división, pues no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor y el de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, lo que se hará al estudiar la acción planteada.

En relación a la excepción de **falta de legitimación en el proceso** ésta ya fue examinada en apartado considerativo anterior, y como se dijo, se encuentra debidamente acreditada.

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

La excepción de **contestación**, resulta infundada en virtud de que de lo expuesto por la dependencia pública en su escrito de contestación de demanda, no se deriva circunstancia alguna que tienda a destruir la acción ejercitada o que conlleve la imposibilidad de su estudio de fondo, lo anterior, en virtud de que la demandada se limita a señalar que el cumplimiento de la pretensión que se le reclama depende del mandato de la autoridad judicial.

Por último, la excepción de **normatividad administrativa**, se encuentra supeditada al estudio de fondo que se haga en el presente asunto, pues conlleva que de ser procedente la acción, el actor cumpla con los requisitos de tramitación previstos en la legislación de la propia institución registral para la inscripción.

IV.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.

Al no existir cuestiones incidentales que resolver, dada la improcedencia de las excepciones opuestas por el codemandado **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** y ante la rebeldía de la diversa codemandada, se procede al estudio de la acción de prescripción positiva ejercitada por *****
***** *****.

Al respecto, dispone el Código Civil vigente en el Estado de Morelos lo siguiente:

***ARTÍCULO 965.- NOCIÓN DE POSESIÓN.** Posesión de una cosa es un poderío de hecho en virtud del cual una*



PODER JUDICIAL

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

persona la retiene y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia.

La posesión surge como consecuencia de la constitución de un derecho o sin derecho alguno; en el primer caso se es poseedor de derecho, en el segundo, de hecho.

ARTÍCULO 966.- POSESIÓN ORIGINARIA Y DERIVADA. *Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada. El propietario al igual que el poseedor conserva el derecho de pretensión posesoria contra actos de terceros.*

Los poseedores a que se refiere el párrafo anterior, se regirán por las disposiciones que norman los actos jurídicos, en virtud de los cuales son poseedores, en todo lo relativo a frutos, pagos de gastos y responsabilidad por pérdida o menoscabo de la cosa poseída.

Los poseedores originarios podrán adquirir los bienes o derechos por prescripción positiva.

ARTÍCULO 972.- PRESUNCIÓN DE PROPIEDAD POR POSESIÓN ORIGINARIA. *La posesión originaria establece la presunción de propiedad a favor de quien la tiene para todos los efectos legales. No se establece la misma presunción en favor de quien posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto del dominio; pero si es poseedor de buena fe, se tiene la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído.*

Toda posesión se presume originaria, salvo prueba en contrario que rinda el opositor.

ARTÍCULO 980.- POSESIÓN DE BUENA Y MALA FE. *Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.*

Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Se entiende por título la causa generadora de la posesión.

ARTÍCULO 981.- PRESUNCIÓN DE LA BUENA FE. *La buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde la carga de la prueba.*

La posesión adquirida de buena fe no pierde ese carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente.

ARTÍCULO 992.- NOCIÓN DE POSESIÓN PACÍFICA. *Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia. Si posteriormente a la adquisición el poseedor recurre a la violencia para mantenerse en el uso o goce de la cosa, no se considerará viciada dicha posesión.*

ARTÍCULO 993.- CONCEPTO DE POSESIÓN CONTINUA. *Posesión continua es la que no ha sido interrumpida por alguno de los medios enumerados en los artículos 1251 a 1254 de este Código. No obstante la continuidad material en el hecho de la posesión, ésta se considerará interrumpida si se han empleado cualquiera de los medios citados, y se reputará continua, a pesar de la discontinuidad material de los hechos posesorios, si no se han empleado los medios de interrupción que establece la Ley.*

ARTÍCULO 994.- NOCIÓN DE POSESIÓN PÚBLICA. *Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos aquellos que tengan interés en interrumpirla. También lo es la que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad.*

ARTÍCULO 995.- CONCEPTO DE POSESIÓN CIERTA EQUÍVOCA. *Posesión cierta es la que se tiene por un título que no da lugar a dudas respecto al concepto originario o derivado de la misma posesión.*

Posesión equívoca es la que se tiene por un título hecho o acto jurídico que dé lugar a duda, respecto del concepto originario o derivado de la misma posesión.

ARTÍCULO 996.- POSESIÓN QUE PRODUCE LA PRESCRIPCIÓN. *Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.*



PODER JUDICIAL

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

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

ARTÍCULO 1224.- CLASES DE PRESCRIPCIÓN. *Se llama prescripción positiva o usucapión la forma de adquirir bienes o derechos mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real, ejercida en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la Ley. Tratándose de derechos reales de garantía, no se podrán adquirir por prescripción.*

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

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

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

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

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

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

IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y II, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante más de tres años, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en su poder.

ARTÍCULO 1242.- PROMOCIÓN DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ÁNIMO DE PRESCRIBIR EN CONTRA DEL TITULAR REGISTRAL. *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. En todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.*

De los preceptos legales citados 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. Asimismo establecen los preceptos legales que la prescripción positiva o usucapión es la forma de adquirir bienes o derechos mediante la

**PODER JUDICIAL**

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

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.

En el caso, el actor ***** refiere que adquirió el inmueble identificado como ***** denominado ***** que se encuentra ubicado ***** ***** municipio de Cuautla, Morelos, con una superficie total de 881.00 m2 (ochocientos ochenta y un metros cuadrados), mediante contrato privado de compraventa celebrado el veintiuno de mayo de dos mil siete, con la demandada ***** en su calidad de vendedora, en el que se estableció un precio de ***** el cual refiere que cubrió en su totalidad en la celebración del acto, por lo que desde esa fecha se encuentra en posesión del referido inmueble en concepto de dueño, de forma pacífica, continua, pública, cierta y de buena fe.

Ahora bien, el artículo **384** del Código Procesal Civil vigente en la entidad dispone que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba; el siguiente numeral **386** establece que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones de modo que la parte que afirme tendrá la carga de la prueba de sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal, por lo que en este sentido, el actor para acreditar sus pretensiones ofreció los siguientes medios de convicción:

La **documental privada** consistente en el contrato privado de compraventa que aparece celebrado el veintiuno de mayo de dos mil siete, por una parte por ***** en su calidad de comprador y por la otra por ***** en su calidad de vendedora, respecto del inmueble identificado como ***** denominado ***** que se encuentra ubicado ***** municipio de Cuautla, Morelos, con una superficie total de 881.00 m² (ochocientos ochenta y un metros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias: al **norte** mide 35.83 (treinta y cinco punto ochenta y tres) metros y colinda con *****; al **sur** mide 35.83 (treinta y cinco punto ochenta y tres) metros y colinda con propiedad particular; al **oriente** mide 24.60 (veinticuatro punto sesenta) metros y colinda con propiedad particular y al **poniente** mide 24.60 (veinticuatro punto sesenta) metros



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

PODER JUDICIAL y colinda con propiedad particular; el cual refiere como la **causa generadora de la posesión** que viene detentando sobre el inmueble materia de la presente acción, en calidad de dueño; documental que si bien no fue objetada ni impugnada por la parte demandada, y por ende tiene valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos **391, 444 y 490** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, por sí sola **no crea convicción** en la Juzgadora respecto de la causa generadora de la posesión del accionante, pues si bien se trata de **un contrato de compraventa, esto es, un acto traslativo de dominio**, la calidad de dueño respecto del inmueble tiene que cimentarse en la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, por lo que es menester que ésta probanza se adminicule y robustezca con 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 precisamente en el accionante.

Lo anterior tal como lo sostiene la **jurisprudencia** la./J. 82/2014 de la Décima Época, emitida por la Primera Sala, visible en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I, página 200, que a la letra dice:

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



PODER JUDICIAL

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

Expediente Número: 289/2020-3
Juicio Ordinario Civil
SENTENCIA DEFINITIVA

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.

En este sentido, además de la anterior probanza, el actor ofreció la prueba **confesional** a cargo de la demandada ***** *****, desahogada en audiencia del veintidós de marzo del año en curso, en la cual la absolvente fue declarada confesa, ante su incomparecencia injustificada, por lo que admitió fictamente que conoce a su articulante; que conoce ***** ***** ***** que se encuentra ubicado ***** ***** ***** ******, municipio de Cuautla, Morelos, con una superficie total de 881.00 m² (ochocientos ochenta y un metros cuadrados); que el referido inmueble lo vendió al actor; que el actor le pagó la totalidad del valor de la operación de compraventa; que desde la fecha de la compraventa le entregó al accionante la posesión del inmueble citado; que reconoce a su articulante como propietario del predio motivo del presente juicio; que reconoce que hasta la fecha es el actor quien tiene la

posesión del inmueble; que acepta que la Dirección de Catastro del municipio de Cuautla dé de alta el inmueble a nombre del actor y que Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos cancele la inscripción del inmueble a su nombre; probanza a la cual se le confiere **valor probatorio** en términos de lo dispuesto por los artículos **426** fracción I, **427** y **490** de la ley adjetiva civil del Estado de Morelos, en virtud de que el absolvente admitió hechos que le perjudican y benefician los intereses de la parte actora pero que no puede adquirir el valor de prueba plena sino sólo cuando se encuentre apoyada o administrada con otros medios fidedignos que, analizados en su conjunto y de conformidad con las reglas de valoración de pruebas produzcan la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de la acción planteada, independientemente de que no exista prueba en contrario que la desvirtúe; lo anterior, en virtud de que la legislación procesal civil vigente en la entidad establece que el Juez goza de libertad para valorarla tanto en lo individual como en su conjunto, atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia, lo cual implica que su valoración queda al libre arbitrio del juzgador.

Respecto a la prueba **testimonial** ofrecida por el actor a cargo de ******* ***** ******* y ******* ***** ***** *******, quienes al contestar el interrogatorio que les fue formulado en la diligencia del veintidós de marzo del año en curso, manifestaron que conocen a su presentante, el primer testigo desde hace quince años aproximadamente porque tienen amigos en común y visita mucho el lugar



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

PODER JUDICIAL

por donde esta su terreno, y el segundo testigo desde hace aproximadamente dieciocho años porque tienen amigos en común; que conocen el bien inmueble identificado como ***** ***** ***** ***** , actualmente ubicado en ***** ***** ***** , municipio de Cuautla, Morelos; que saben que el referido inmueble tiene una superficie aproximada de ochocientos ochenta metros cuadrados; que a quien reconocen como dueño del citado predio es a su presentante; que saben que el actor adquirió tal inmueble mediante un contrato, especificando el primer testigo que se trató de una compraventa celebrada con ***** ***** ***** ***** mientras que el segundo ateste únicamente manifestó que fue mediante un contrato privado; que saben que el actor adquirió el inmueble el veintiuno de mayo de dos mil siete; que la posesión que detenta su presentante respecto del inmueble referido es pacífica porque nadie lo molesta, que es pública porque los vecinos los vecinos lo conocen, a título de dueño, continua, cierta y de buena fe; refiriendo el primero de los atestes como razón de su dicho. “...porque conozco al señor ***** ***** y conocí a la señora que se lo vendió”, mientras que el segundo de los atestes manifestó: “...porque conozco al señor ***** ***** *****”.

A esta probanza se le niega valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 471 y 490 de la ley adjetiva civil, pues si bien las respuestas dadas en su mayoría coinciden con lo expuesto por el accionante en

su escrito inicial, no logran crear convicción en la suscrita Juzgadora respecto de que efectivamente les conste a los testigos los hechos sobre los que deponen, pues respecto de la causa que originó la posesión del inmueble objeto del presente juicio por parte del actor, el primer testigo de nombre ***** refiere que sabe y le consta que su presentante adquirió el inmueble objeto de la Litis en virtud de un contrato de compraventa celebrado con la demandada mientras que el segundo, *****
*****, se limitó a manifestar que sabe que fue por un contrato privado, sin dar mayor detalle sobre el mismo, por lo que de sus respuestas no se advierte de manera contundente que les conste la celebración ni la existencia de tal acto, es decir, porqué les consta; además de que tampoco refieren el motivo por el que saben que el actor está en posesión del inmueble ni los actos de dominio que detenta sobre el mismo, por lo que si a lo anterior se aúna que ambos manifestaron conocerlo únicamente por tener amigos en común, no se estiman testigos idóneos para deponer los hechos sobre los que declaran, pues tampoco se advierte que tengan vecindad con el actor o el inmueble objeto del juicio, por lo que se reitera que su dicho no crea convicción en la suscrita Juzgadora.

La anterior valoración, es acorde al criterio que sostiene la **jurisprudencia** I.8o.C. J/24, de la Novena Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Junio de 2010, página 808, de rubro y texto:



PODER JUDICIAL

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

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.

Por último, las pruebas **instrumental de actuaciones** y la **presuncional en su doble aspecto**, ofrecidas por la actora, siendo la primera de las mencionadas la que se constituye con las constancias que obran en el sumario, y la segunda, la consecuencia conjetural que la ley o el juzgador construye a partir de un hecho o hechos conocidos para acceder a otros desconocidos, en nada benefician los intereses del oferente.

En tal virtud, analizados racionalmente los medios de prueba aportados por el actor, de manera particular y adminiculada, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, además, observando las reglas especiales respecto de cada una, la que resuelve arriba a la conclusión de que el actor **no acredita** la causa generadora de la posesión que aduce detentar sobre el inmueble

materia de la prescripción que nos ocupa; pues la propia ley exige que para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión se tenga en concepto de dueño, lo que exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño sino que también se acredite el origen de la posesión en tal concepto, es decir que la posesión surgió de un título apto para trasladar el dominio, que puede constituir un hecho bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño y que su posesión no es precaria o derivada, por lo que no basta la sola posesión del inmueble y que el accionante argumente estar en él en concepto de dueño, para estimar colmado el requisito de procedencia previsto en la ley.

A mayor abundamiento, el título exhibido por el actor en el presente juicio es un acto traslativo de dominio "imperfecto" que el accionante estima suficiente para transferirle el dominio, empero, esa creencia debe ser seria y descansar en un error que sea fundado, por tanto, para probar que es un título suficiente para estimar que la causa generadora de su posesión fue a título de dueño, el promovente debe aportar las pruebas necesarias para acreditar que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, por lo que 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; además, si el acto

**PODER JUDICIAL**

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

traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado y, 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 de forma pacífica, pública y continua durante cinco años que establece la ley; lo que se reitera, no ocurre en el caso en estudio, pues las pruebas aportadas por el actor no son suficientes para generar convicción en la que resuelve respecto de la autenticidad del contrato que constituye la causa generadora de su posesión y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario.

Por si lo anterior no fuera suficiente, esta autoridad observa que el actor omitió presentar cualquier otro documento con el que acredite la posesión del inmueble relacionado con el presente juicio, como pudiera haber sido el recibo de pago del impuesto predial, luz, agua, pagos de mantenimiento, ni ningún otro que revele que efectivamente se encuentra en posesión del inmueble a título de dueño, realizando como tal diversos actos de dominio en el predio o ante las autoridades correspondientes.

Bajo las relatadas consideraciones, se concluye que no han sido justificados los hechos constitutivos de la acción



PODER JUDICIAL

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

En observancia de lo dispuesto en el artículo 164 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, que dispone que en las sentencia declarativas o constitutivas, si ninguna de las partes hubiera procedido con temeridad o mala fe, no habrá condena de costas ni gastos, no se condena a ninguna de las partes al pago de éstos, debiendo cada parte sufragar los que haya erogado en esta instancia.

Por lo anteriormente expuesto, y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 96, 105, 106 y 504 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y así se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía en que se substanció el juicio es la idónea.

SEGUNDO.- La parte actora ***** no acreditó la acción que ejercitó en el presente juicio, en consecuencia, se absuelve a la demandada ***** así como al INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, de todas y cada una de las pretensiones reclamadas en el presente juicio.

TERECRO.- No se condena a ninguna de las partes al pago de gastos y costas, debiendo cada parte sufragar las que haya erogado en esta instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así, lo resuelve y firma la Licenciada **MARÍA DE LOURDES SANDOVAL SÁNCHEZ**, Jueza Primero Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **ANGÉLICA MARÍA OCAMPO BUSTOS**, con quien legalmente actúa y da fe.

MLASS/GRM