



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 125/2021-2
SEGUNDA SECRETARIA
ORDINARIO CIVIL

SENTENCIA DEFINITIVA

Cuernavaca, Morelos, veinticuatro de agosto de dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **125/2021-2**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** (*usucapión*), promovido por [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], contra la SUCESIÓN A BIENES DE JULIA ARIAS FLORES, por conducto de su albacea [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], e INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES EN EL ESTADO DE MORELOS, radicado en la Segunda Secretaría de Acuerdos del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, y;

RESULTANDO:

1.- **Presentación demanda.** Mediante opúsculo presentado ante la Oficialía de Partes Común, el cuatro de mayo de dos mil veintiuno, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], demandó contra la SUCESIÓN A BIENES DE [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], por conducto de su albacea [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], e INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES EN EL ESTADO DE MORELOS, las siguientes pretensiones:

"...A).- La declaración judicial de que me he convertido en propietario por prescripción positiva consumada en mi favor, con relación con el lote

de terreno marcado con el número [REDACTED], de la [REDACTED] [REDACTED], o III DE LA PARCELA IDENTIFICADA CON EL NÚMERO [REDACTED] [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED] DEL [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en la Colonia [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad de Cuernavaca, Morelos, hoy identificado como [REDACTED] [REDACTED] de la [REDACTED] "[REDACTED]", resultante de la división en cuatro fracciones, sobre lo que fue la parcela [REDACTED] [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED], que se encuentra ubicada en la primera privada de la avenida [REDACTED] [REDACTED] en la Colonia [REDACTED] [REDACTED] de esta Ciudad, Fracción "RESTO", que se encuentra inscrita ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico número [REDACTED]-[REDACTED], con clave catastral [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED].

Lote de terreno materia de la usucapión, con superficie de 200.00 m2 y las medidas y colindancias que se especifican en el hecho número uno de esta demanda.

B).- En términos del artículo 1243 del Código Civil de nuestro Estado, se declare en la sentencia que su señoría llegue a dictar, que esta me servirá como título de propiedad por declaración judicial en razón de que he adquirido la propiedad de ese inmueble por prescripción positiva.

C.-El pago de gastos y costas que la presente instancia origine.

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

A).- La cancelación parcial del registro con folio real electrónico [REDACTED]-[REDACTED], en que aparece inscrita la fracción "RESTO" que se deriva de la protocolización del Oficio de División en cuatro fracciones del inmueble original, folio en el que aparece como propietaria del inmueble la señora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], ahora su sucesión.

B).- La inscripción registral de la sentencia definitiva ejecutoriada que llegue a dictar su señoría ya que esta me servir como título de propiedad en términos del artículo 1246 del Código Sustantivo.



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 125/2021-2
SEGUNDA SECRETARIA
ORDINARIO CIVIL

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

Manifestó como hechos los que se desprenden del libelo inicial de demanda los que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones, e invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto.

2.- **Admisión demanda.** Por auto de siete de mayo de dos mil veintiuno, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, con la cual se ordenó emplazar a los demandados SUCESIÓN A BIENES DE [REDACTED] [REDACTED], por conducto de su albacea [REDACTED] [REDACTED], e INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES EN EL ESTADO DE MORELOS, para que dentro del plazo de diez días, dieran contestación a la demanda interpuesta en su contra.

3.- **Contestación de demanda Instituto de Servicios Registrales.** Por auto de veinticinco de mayo de dos mil veintiuno, se tuvo por presentado al codemandado INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, a través de su apoderado legal, dando contestación a la demanda entablada en su contra, dando un plazo de tres días a la parte contraria para que manifestara lo que a su derecho correspondiera.

4.- **Contestación de demanda.** Por auto de cuatro de junio de dos mil veintiuno, se tuvo por presentada a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED],

dando contestación a la demanda interpuesta, oponiendo sus defensas y excepciones.

5.- **Audiencia de conciliación.** En veintinueve de junio de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración del presente juicio, que establece el arábigo 371 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; y toda vez, que no comparecieron los demandados, se concedió una dilación probatoria por el plazo común de ocho días.

6.- **Desarrollo procesal y citación para resolver.** Desarrollada la etapa procedimental de ofrecimiento, desahogo de pruebas y alegatos, por así permitirlo el estado procesal, dentro de la audiencia de data veintinueve de julio de dos mil veintiuno, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, lo cual se hace ahora al tenor del ulterior:

C O N S I D E R A N D O :

I.- **Competencia y vía.** En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y zanjar el presente asunto sometido a su consideración.

Al respecto, la doctrina ha establecido por competencia lo siguiente:

“la competencia es un conjunto de atribuciones, siendo el haz de facultades heterónomamente fijadas por la ley para el ejercicio de una función pública”.¹

¹ GONZALO M. ARMIENTA CALDERÓN, *Teoría General del Proceso*, Porrúa, México 2006. p. 60.



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 125/2021-2
SEGUNDA SECRETARIA
ORDINARIO CIVIL

Asimismo, el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

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

Por su parte, el artículo 34 del mismo Ordenamiento Legal, en su fracción III señala:

Es Órgano Judicial competente por razón del territorio:

"... III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles..."

En consecuencia, teniendo que la presente controversia judicial versa sobre una pretensión real, en tanto que se impetra la prescripción positiva, del bien inmueble materia de la litis, advirtiéndose de las constancias que obran en autos del sumario que la ubicación del bien inmueble objeto de la usucapión se encuentra dentro de la jurisdicción que corresponde a este Juzgado, es inconcuso que esta autoridad judicial resulta competente para conocer y zanjar el presente asunto.

Así también, la vía elegida es la correcta, toda vez, que tratándose de juicios sobre prescripción positiva éstos se ventilarán en la vía ordinaria civil, tal y como lo reglamenta el precepto legal contenido en el artículo

349² del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en concordancia con el artículo 68³ de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

II.- Legitimación procesal de las partes. A continuación, se procede a examinar la legitimación activa y pasiva *ad procesum* (en el proceso) y *ad causam* (en la causa), de las partes que intervienen en el presente Juicio, por ser ésta una obligación de la Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte las haya objetado por vía de excepción.

Al efecto, el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que:

"...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...".

Al respecto, se alude que la legitimación *ad procesum* (procesal) se entiende como tal, la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, mientras que la legitimación *ad causam* (en la causa), implica tener la titularidad de ese derecho

² ARTÍCULO 349.- Del juicio civil ordinario. Los litigios judiciales se tramitarán en la vía ordinaria, con excepción de los que tengan señalado en este Código una vía distinta o tramitación especial, siendo aplicables las disposiciones de este Título, en lo conducente, a los demás procedimientos establecidos por este Ordenamiento.

³ ARTÍCULO 68.- Corresponde a los Jueces de primera instancia del ramo civil: I.- Conocer de todos los asuntos de su competencia que se susciten en sus respectivos distritos, sobre: A).- Los asuntos que se tramiten en vía no contenciosa; B).- Juicios de naturaleza civil o mercantil, con excepción de aquellos a que se refiere el capítulo VII del Libro Quinto del Código Procesal Civil; C).- Declaración de validez y ejecución de sentencias extranjeras; y D).- Cuestiones no patrimoniales. II.- En general, conocer en primera instancia de todos los asuntos civiles que correspondan a su jurisdicción; son excepción a esta regla, los casos de urgencia, los de excusas, los de recusación y aquellos asuntos civiles en que las partes se sometan expresamente a su jurisdicción; III.- Habilitar al Secretario de acuerdos como Actuario, cuando las necesidades del servicio lo requieran; y IV.- Las demás que les asignen las leyes.



PODER JUDICIAL

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

EXP. NÚM. 125/2021-2
SEGUNDA SECRETARIA
ORDINARIO CIVIL

cuestionado en el juicio, situación legal que respecto de la parte actora se encuentra irrefutablemente acreditada, esto es, con la documental privada que contiene el acto volitivo relativo al contrato privado de compraventa de data cinco de abril de dos mil ocho, celebrado por la SUCESIÓN A BIENES DE [REDACTED] [REDACTED], por conducto de su albacea [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de vendedora, y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su calidad de compradora, respecto del bien inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], con una superficie privativa de 200 M2, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: 9.68 m con propiedad privada, AL SUROESTE: 9.68 M, con vialidad; AL NOROESTE: 20.61 m, con lote número 2, manzana III; y AL SURESTE: 20.66 m., con lote número 4 de la manzana III.

Documental privada la señalada, consistente en el contrato privado de compraventa que celebró la demandante [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], de la cual se colige que el cinco de abril de dos mil veintiuno, adquirió mediante dicho acuerdo de voluntades la posesión física, real y material del bien inmueble objeto de la *usucapión*.

Acto jurídico el de mención, que se considera apto y contundente para acreditar la legitimación procesal activa (*ad procesum*), advirtiéndose así, las prerrogativas e interés jurídico que tiene la demandante

de usucapión, [REDACTED], para hacer valer la acción que deduce respecto del bien inmueble materia de la controversia, identificado en *supra líneas*, en virtud de que mediante el contrato privado de compraventa de cinco de abril de dos mil ocho, obtuvo la posesión de *facto* de dicho bien inmueble.

Documental privada la de análisis, a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de los artículos 444⁴ y 490⁵ de la ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, por no haber sido impugnada por la contraparte, siendo además, que la SUCESIÓN A BIENES DE [REDACTED], por conducto de su albacea [REDACTED], manifestó que es cierto que las partes celebraron contrato privada de compraventa, tal y como lo señala la parte actora; admitiéndose así por haber sido reconocida expresamente, coligiéndose el derecho e interés jurídico de la accionante para hacer valer la acción que deduce respecto del bien inmueble materia de la controversia, en virtud de la relación contractual que la une con la demandada.

Asimismo, la legitimación pasiva *ad procesum* y *ad causam* de la demandada SUCESIÓN A BIENES DE [REDACTED], por conducto de su albacea [REDACTED], se advierte de igual

⁴ ARTÍCULO 444.- Reconocimiento ficto de documentos privados. Los documentos privados procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente.

⁵ ARTICULO 490.- Sistema de valoración de la sana crítica. Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena. La valoración de las pruebas opuestas se hará confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, se lleguen a una convicción. En casos dudosos, el Juez también podrá deducir argumentos del comportamiento de las partes durante el procedimiento. En todo caso el Tribunal deberá exponer en los puntos resolutivos cuidadosamente las motivaciones y los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión.



PODER JUDICIAL

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

EXP. NÚM. 125/2021-2
SEGUNDA SECRETARIA
ORDINARIO CIVIL

manera con la documental privada previamente valorada, así como de la documental pública relativa al certificado de libertad o de gravámenes de data veintitrés de marzo de dos mil veintiuno, emitido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en el que aparece como propietario del bien inmueble materia de la litis, precisamente la de cuyos [REDACTED], debiendo resaltar, que en términos del numeral 1242 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos⁶, es correcto que la actora demande de la SUCESIÓN A BIENES DE [REDACTED], las prestaciones que indica en su libelo génesis de demanda, por ser ésta la persona que aparece como propietaria ante la institución registral, por lo tanto, es dable que promueva el juicio contra la SUCESIÓN A BIENES DE [REDACTED], por conducto de su albacea [REDACTED].

Documental pública la anotada previamente, a la cual se le otorga valor probatorio en términos del arábigo 437 fracción II del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, por haber sido expedida por un funcionario público en ejercicio de sus funciones, y de la cual se constata el nombre del propietario que aparece registrado en la institución registral.

⁶ ARTICULO *1242.- ARTICULO *1242.- PROMOCION DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ANIMO DE PRESCRIBIR. 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 caso de que el poseedor tenga conocimiento de que el propietario real del inmueble sea persona distinta a la señalada en el Registro Público de la Propiedad, deberá igualmente, promover juicio contra éste. En todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.

Bajo ese contexto, es inconcuso que la legitimación activa y pasiva de las partes contrincantes en el presente juicio, se encuentra plenamente acreditada, en términos del numeral 191 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

III.- **Exordio.** No existiendo cuestión incidental que requiera previo estudio, se procede al análisis exhaustivo de la acción ejercitada por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], para establecer si a la luz de las probanzas ofrecidas se demuestra la misma.

Teniendo primeramente que la accionante [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], demandó las siguientes pretensiones:

"...A).- La declaración judicial de que me he convertido en propietario por prescripción positiva consumada en mi favor, con relación con el lote de terreno marcado con el número [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], o III DE LA PARCELA IDENTIFICADA CON EL NÚMERO [REDACTED] [REDACTED] DEL [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en la Colonia [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad de Cuernavaca, Morelos, hoy identificado como [REDACTED] [REDACTED] de la [REDACTED] "[REDACTED]", resultante de la división en cuatro fracciones, sobre lo que fue la parcela [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], que se encuentra ubicada en la primera privada de la avenida Lomas de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de esta Ciudad, Fracción "RESTO", que se encuentra inscrita ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico número [REDACTED] [REDACTED], con clave catastral [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

Lote de terreno materia de la usucapión, con superficie de 200.00 m2 y las medidas y colindancias que se especifican en el hecho número uno de esta demanda.



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 125/2021-2
SEGUNDA SECRETARIA
ORDINARIO CIVIL

B).- En términos del artículo 1243 del Código Civil de nuestro Estado, se declare en la sentencia que su señoría llegue a dictar, que esta me servirá como título de propiedad por declaración judicial en razón de que he adquirido la propiedad de ese inmueble por prescripción positiva.

C.-El pago de gastos y costas que la presente instancia origine.

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

A).- La cancelación parcial del registro con folio real electrónico [REDACTED], en que aparece inscrita la fracción "RESTO" que se deriva de la protocolización del Oficio de División en cuatro fracciones del inmueble original, folio en el que aparece como propietaria del inmueble la señora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], ahora su sucesión.

B).- La inscripción registral de la sentencia definitiva ejecutoriada que llegue a dictar su señoría ya que esta me servir como título de propiedad en términos del artículo 1246 del Código Sustantivo.

Asimismo, la demandante [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], arguyó como hechos los que se desprenden del libelo génesis de su demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones, toda vez, que la Juzgadora considera innecesario transcribir los hechos que expuso la parte actora en el juicio que nos ocupa, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de

los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

Además, de que la implementación de la oralidad en algunas materias del derecho, que se está presentando en nuestro sistema jurídico mexicano, tiende rotundamente a la eliminación de las transcripciones repetitivas e innecesarias, que provocan sólo la existencia expedientes voluminosos. Siendo que lo más importante al dictar una sentencia, es realizar un análisis exhaustivo del caso en particular, una adecuada valoración de las pruebas, y una verdadera fundamentación y motivación.

IV.- **Marco teórico jurídico.** En ese tenor, previo a dilucidar el criterio que debe regir respecto de la cuestión planteada, es menester hacer las siguientes precisiones que establecen el marco teórico jurídico de la *usucapión*.

Los dispositivos legales 965 y 966 del Código Civil vigente en el Estado, respectivamente disponen:

ARTÍCULO 965.- NOCIÓN DE POSESIÓN. 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. 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 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



PODER JUDICIAL

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

EXP. NÚM. 125/2021-2
SEGUNDA SECRETARIA
ORDINARIO CIVIL

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

El artículo 1237 del Código Civil vigente en el Estado, establece:

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

Por su parte, el artículo 1238 del citado ordenamiento legal reza:

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.

De igual forma, el artículo 1242 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

*ARTICULO *1242.- PROMOCION DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ANIMO DE PRESCRIBIR. 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 caso de que el poseedor tenga conocimiento de que el propietario real del inmueble sea persona distinta a la señalada en el Registro Público de la Propiedad, deberá igualmente, promover juicio contra éste. En todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.*

Asimismo, el artículo 1243 de la Ley Sustantiva Civil vigente en el Estado dispone que:

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

De igual modo, para efectos de emitir una resolución bien argumentada se apunta que el Doctrinario RAFAEL ROJINA VILLEGAS, establece lo siguiente:

“...1. Cualidades que debe tener la posesión originaria para prescribir el dominio por prescripción. El principal efecto de la posesión originaria es adquirir la propiedad 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

EXP. NÚM. 125/2021-2
SEGUNDA SECRETARIA
ORDINARIO CIVIL

prescripción. La prescripción adquisitiva, llamada por los romanos usucapión, es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública, y por el tiempo que marca la ley. En los requisitos de la posesión originaria para describir, es necesario distinguir un elemento esencial como condición sine qua non para adquirir el dominio. "solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción". Este requisito consiste en poseer animus domini; poseer, como dice el código vigente, en concepto de propietario. Además de este requisito, la posesión debe tener terminadas las cualidades, en ausencia de las cuales se considera viciada e inútil para prescribir; pero con la posibilidad de que se purguen esos vicios y la posesión se convierta en apta o eficaz para la prescripción. Estas cualidades, en ausencia de las cuales se originan los vicios de la posesión, son las siguientes: pacífica, continua, pública y cierta. A la actualidad de posesión pacífica se opone el vicio de la violencia la posesión continua, el de interrupción; a la de posesión pública, el de clandestinidad o posesión oculta, y a la posesión cierta el vicio de equivocidad o equívoco. Además del requisito esencial y de las cualidades mencionadas, la posesión debe tener una condición más, que influye sólo respecto al tiempo, y consiste en la buena fe. No se trata de una cualidad propiamente dicha por que la buena fe sólo influye para reducir el tiempo de prescripción y la mala fe, por consiguiente, para aumentarlo. La mala fe no es un vicio que haga inútil la posesión para adquirir por prescripción el dominio; es, simplemente, un hecho que aumenta el término sin hacer ineficaz la posesión. 2.-Animus dominio-Justo título.- Es un elemento esencial de lo posesión para producir la prescripción, que sea en concepto de dueño o posesión originaria...".⁷

⁷ RAFAEL ROJINA VILLEGAS, COMPENDIO DE DERECHO CIVIL, BIENES, DERECHOS REALES Y SUCESIONES, Porrúa, México, 2011. Pp. 244 y 245.

Asimismo, el Doctrinario ERNESTO GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, establece que los elementos de la posesión en la Tesis de Savigny, para que se pueda realizar, necesita de dos diferentes elementos: a) el corpus, y b) el animus. EL CORPUS, se entiende en esta Tesis como el conjunto de hechos o actos materiales de uso, goce o transformación que una persona ejerce y realiza sobre una cosa. El elemento CORPUS, sólo da a la persona que detenta la cosa, una situación que recibe el nombre de "TENENCIA", QUE ES LA BASE DE LA POSESIÓN, pero ella por sí sola no implica a la posesión. Si una persona sólo es "tenedora" de una cosa, si sólo tiene el corpus, no se le puede estimar poseedor.⁸

Así también, el tratadista en comento refiere por cuanto al Segundo elemento de la tesis de Savigny, El ÁNIMUS, que este es el "rey" en la posesión, y ES UN ELEMENTO PSICOLÓGICO QUE CONSISTE EN LA INTENCIÓN DE CONDUCIRSE COMO PROPIETARIO A TÍTULO DE DOMINIO, AL EJERCITAR ACTOS MATERIALES DE DETENTACIÓN DE LA COSA. Este ánimo es al que se le designa en esta teoría como "*Ánimus Domini*" o "*Ánimus Rem Sibi Habendi*" y es el elemento determinante, creador, soberano de la posesión. EN SENTIDO OPUESTO AL "ÁNIMUS DOMINI", SE TIENE EL LLAMADO "ÁNIMUS DETINENDI" y es el que tiene una persona cuando retiene una cosa ajena, no para ella misma, sino en nombre de otra. A esta persona que retiene la cosa en nombre de otra se le designa con el nombre de "PRECARIO". De igual modo, el estudioso del derecho GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, aduce QUE LA

⁸ ERNESTO GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, "*El Patrimonio*", Porrúa 2004, p. 597.



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 125/2021-2
SEGUNDA SECRETARIA
ORDINARIO CIVIL

POSESIÓN NO CAMBIA SINO EN VIRTUD DE UNA CAUSA JURÍDICA VÁLIDA.⁹

V.- **Estudio de la usucapión.** Siguiendo este orden de consideraciones jurídicas, previo estudio exhaustivo de las constancias que obran en autos del sumario, se colige que son exactas las narradas manifestaciones de la accionante [REDACTED], acreditándose la prescripción positiva (usucapión), que hizo valer respecto del bien inmueble actualmente identificado como [REDACTED] "RETO", resultante de la división en cuatro fracciones, sobre lo que fue la parcela [REDACTED], que se encuentra ubicada en la primera privada de la avenida [REDACTED] en la Colonia [REDACTED] de esta Ciudad, Fracción "RESTO", que se encuentra inscrita ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico número [REDACTED], con clave catastral [REDACTED]. Lote de terreno materia de la usucapión, con superficie de 200.00 m² y las medidas y colindancias siguientes: AL NORESTE: 9.68 m con propiedad privada, AL SUROESTE: 9.68 M, con vialidad; AL NOROESTE: 20.61 m, con lote número 2, manzana III; y AL SURESTE: 20.66 m., con lote número 4 de la manzana III.

Ello se considera así, en base a los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

⁹ GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, opus cit, p.598.

El arábigo 386 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, 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.

Bajo esa premisa legal, se alude que la usucapionista para acreditar sus alegaciones de *facto*, exhibió como documento fundatorio de su acción, la documental privada, visible a fojas 9 del expediente fuente, consistente en el contrato privado de compraventa que celebró la demandante [REDACTED], de la cual se colige que el cinco de abril de dos mil veintiuno, adquirió mediante dicho acuerdo de voluntades la posesión física, real y material del bien inmueble objeto de la *usucapión*.

Acto jurídico el de mención, que se considera apto y contundente para acreditar la causa generadora de la posesión que aduce tener la accionante, en virtud de que mediante el contrato privado de compraventa de cinco de abril de dos mil ocho, obtuvo la posesión de *facto* de dicho bien inmueble.

Documental privada la de análisis, a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de los artículos 444¹⁰ y 490¹¹ de la ley Adjetiva Civil vigente en el

¹⁰ ARTÍCULO 444.- Reconocimiento ficto de documentos privados. Los documentos privados procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente.

¹¹ ARTÍCULO 490.- Sistema de valoración de la sana crítica. Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena. La valoración de las pruebas opuestas se hará confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las



PODER JUDICIAL

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

EXP. NÚM. 125/2021-2
SEGUNDA SECRETARIA
ORDINARIO CIVIL

Estado de Morelos, por no haber sido impugnada por la contraparte, siendo además, que la SUCESIÓN A BIENES DE [REDACTED], por conducto de su albacea [REDACTED], manifestó al emitir contestación a la demanda entablada en su contra, que es cierto que las partes celebraron contrato privado de compraventa, tal y como lo señala la parte actora; admitiéndose así por haber sido reconocida expresamente, coligiéndose el derecho e interés jurídico de la accionante para hacer valer la acción que deduce respecto del bien inmueble materia de la controversia, en virtud de la relación contractual que la une con la demandada.

Debiendo precisar, que si bien es cierto, en el presente asunto, la demandada SUCESIÓN A BIENES DE [REDACTED], por conducto de su albacea [REDACTED], expresó en libelo de contestación de demanda, que es cierto el hecho relativo a que el día cinco de abril de dos mil dieciocho, celebró contrato privado de compraventa, también lo es; también lo es, que dicho allanamiento sólo se toma en consideración para tener por cierta la celebración del contrato privado reseñado con antelación, es decir, la causa generadora de la posesión que esgrime tener la parte actora; sin que con dicho reconocimiento se puedan tener por acreditados las características de la posesión.

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

Teniendo que dicha aceptación realizada por la demandada SUCESIÓN A BIENES DE [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], por conducto de su albacea [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], por el codemandado de referencia, sólo produce el veracidad jurídica de la existencia de la causa generadora de la posesión a título de dueña.

Sirve de apoyo a lo anterior, la Jurisprudencia jurisprudencial contenida en el Semanario Judicial de la Federación, registrada con el número Registro: 2018505, de la Época: Décima Época, Libro 60, Noviembre de 2018, Tomo II Materia(s): Civil; la cual establece:

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. EL ALLANAMIENTO A LA DEMANDA NO ES APTO PARA DEMOSTRAR LOS "ATRIBUTOS DE LA POSESIÓN" (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA). La prescripción positiva es una institución del derecho civil de orden público, que dota de seguridad jurídica a los poseedores de un bien que acrediten los "atributos de la posesión", en términos de los artículos 1153 y 1154 del Código Civil del Estado de Chihuahua, esto es, de manera pública, pacífica, continua de buena fe y en un lapso suficiente; de modo que, si al contestar la demanda el enjuiciado se allana a las pretensiones del actor, ese reconocimiento sólo produce el acreditamiento de la causa generadora de la posesión a título de dueño, pero no es apto para demostrar los atributos de la posesión, pues las cualidades de ésta no son hechos propios del demandado, por lo que no se releva al actor de probar los hechos intrínsecos y fundatorios de su pretensión; de ahí que le corresponda probar los demás elementos constitutivos de su acción, para no afectar derechos de terceros.



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 125/2021-2
SEGUNDA SECRETARIA
ORDINARIO CIVIL

Es menester poner de relieve que obra en autos del sumario, el resultado de la prueba confesional a cargo de la demandada SUCESIÓN A BIENES DE [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], por conducto de su albacea [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], quien al no comparecer sin justa causa al desahogo de dicha prueba a pesar de haber sido debidamente notificada, se le declaró confesa de las posiciones que fueron calificadas previamente de legales admitiendo fictamente hechos que le perjudican.

Confesional ficta de la demandada SUCESIÓN A BIENES DE [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], por conducto de su albacea [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], a la cual se le otorga valor probatorio en términos del precepto legal contenido en el artículo 426 fracción I¹² del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, puesto que de ella se colige de manera razonada y cognoscitiva que [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], adquirió la propiedad del bien inmueble materia del litigio celebrando contrato privado de compraventa con la demandada SUCESIÓN A BIENES DE [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], por conducto de su albacea [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], esto el día cinco

¹² ARTICULO 426.- Casos en que el absolvente será declarado confeso. El que deba absolver posiciones será declarado confeso cuando: I.- Notificado y apercibido legalmente, sin justa causa no comparezca; II.- Compareciendo se niegue a declarar sobre las posiciones calificadas de legales; y, III.- Al declarar insista en no responder afirmativa o negativamente o trate de contestar con evasivas. En el primer caso, el Juez abrirá el pliego y calificará las posiciones antes de hacer la declaración. La justa causa para no comparecer deberá hacerse del conocimiento del Juzgado hasta antes de la hora señalada para absolver posiciones exhibiéndose los justificantes por el emisario legalmente constituido. Se tendrá por confeso al absolvente en los hechos que admita judicialmente, que sean propios y en lo que le perjudique jurídicamente. La resolución que declare confeso al litigante, o en el que deniegue esta declaración, es apelable en el efecto devolutivo, si fuere apelable la sentencia definitiva.

de abril de dos mil ocho; la actora en su carácter de compradora, y la demandada en su calidad de vendedora.

Desprendiéndose de igual manera, que el contrato privado de compraventa que celebró con la demandada en cita, se refiere al lote de terrero marcado con el número tres, de la manzana tercera o III, de la parcela identificada con el número [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en la Colonia [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de esta de esta Ciudad de Cuernavaca, Estado de Morelos; admitiendo fictamente la demandada que en la actualidad dicho lote se identifica como [REDACTED] [REDACTED], de la fracción "Resto", resultante de la división en cuatro fracciones sobre la que la parcela [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], que se encuentra ubicada en la primera privada de avenida [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; que el lote de terreno materia de la controversia tiene una superficie de 200 metros aproximadamente.

Reconociendo la demandada, dentro de la confesional ficta que se analiza, que desde la celebración del contrato privado de compraventa de fecha cinco de abril de dos mil ocho, le entregó la posesión del bien inmueble objeto de la usucapión a la parte compradora, esto es a la actora; que acepta que la absolvente posee el bien de buena fe, de manera cierta, pública y continua.

Confesional ficta de la demandada SUCESIÓN A BIENES DE [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], por conducto de su albacea [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], a la cual se le otorga valor probatorio en términos del arábigo 426 fracción I del Código Procesal Civil vigente del Estado de



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 125/2021-2
SEGUNDA SECRETARIA
ORDINARIO CIVIL

Morelos, por ser apta y verosímil, para acreditar que la demandante [REDACTED], adquirió mediante contrato privado de compraventa celebrado con la demandada de mérito, el cinco de abril de dos mil ocho, el bien inmueble cuestionado, siendo precisamente la demandada, la persona que aparece como propietaria ante la institución registral; advirtiéndose de la confesional ficta que se analiza, que a partir de que la accionante adquirió mediante contrato privado de compraventa el predio implicado, ésta se encuentra poseyéndolo en carácter de dueña.

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente Jurisprudencia, contenida en el Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO. La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le

cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo.¹³

Lo anterior se encuentra concatenado con el resultado de los depositados de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], quienes el veintinueve de julio de dos mil veintiuno, comparecieron ante este órgano jurisdiccional a manifestar los hechos que les consta respecto de la presente controversia; testimonios de los atestes en cita, que valorados de manera razona y cognitivamente en términos del arábigo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, para evitar dobles y engorrosas transcripciones, son aptos y verosímiles para corroborar y sustentar lo esgrimido primigeniamente por la impetrante de *usucapión*, en su libelo génesis de demanda en el sentido de que conocen a su presentante [REDACTED] [REDACTED] que conocen el predio materia de la controversia, que saben que actualmente el bien inmueble objeto del litigio se identifica como [REDACTED], de la fracción "resto", resultante de la división en cuatro fracciones, sobre lo que fue la parcela [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], que se encuentra ubicada en la primera privada de la avenida [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

¹³ Novena Época, Registro: 167289, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXIX, Mayo de 2009, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/60 Página: 949, TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 2393/93. Everardo Vidaurri Lozano. 6 de mayo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Secretario: Guillermo Campos Osorio. Amparo directo 64/2007. Ana María Morales Vega. 8 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Benito Alva Zenteno. Secretario: V. Óscar Martínez Mendoza. Amparo directo 509/2007. María del Rosario González Villaseñor. 11 de octubre de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Socorro Álvarez Nava. Amparo directo 623/2008. Telma Retarder de México, S.A. de C.V. 28 de noviembre de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Socorro Álvarez Nava. Amparo directo 115/2009. 26 de marzo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Socorro Álvarez Nava. Nota: Por ejecutoria de fecha 6 de abril de 2005, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 81/2004-PS en que participó el presente criterio.



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 125/2021-2
SEGUNDA SECRETARIA
ORDINARIO CIVIL

██████████ ██████████ ██████████ de esta Ciudad; que saben que dicho predio tiene una superficie de 200 metros cuadrados.

Manifestando de igual manera, los atestes de mérito que saben que su presentante y la demandada celebraron un contrato privado de compraventa, en relación al predio que conocen del cual dieron sus características; que saben que su presentante posee el bien inmueble objeto de la usucapión desde el día cinco de abril de dos mil ocho, precisamente cuando celebraron el contrato privado de compraventa; que saben que su presentante ha realizado actos de aprovechamiento tales como limpiar el bien, desyerbando el bien, habiendo colocado una malla ciclónica.

Expresando los testigos de referencia, que conocen que su presentante es la dueña del bien inmueble materia de la controversia, y que saben que la misma posee dicho bien de manera pacífica, de manera pública, cierta y continua.

De esa guisa, valorada cognoscitivamente la prueba testimonial en comento, se obtiene la presunción legal a favor del accionante ██████████ ██████████ ██████████, en el sentido de que ha ejecutado un poderío de hecho, desde el cinco de abril de dos mil ocho, fecha en la cual entró a poseer en concepto de dueña, en razón de haber celebrado contrato privado de compraventa con la demandada SUCESIÓN A BIENES DE ██████████ ██████████ ██████████, por conducto de su albacea

██████████ ██████████ ██████████ ██████████, realizando actos de aprovechamiento respecto de dicho predio, poseyéndolo en carácter de dueña. Esto último se aprecia así, en tanto que los atestes de referencia, manifestaron saber que su presentante tiene la posesión del bien inmueble objeto de la litis desde el cinco de abril del dos mil ocho.

Quedando evidente, el *animus domini* (ánimo de dominio), que la demandante ejerce sobre el predio materia de la controversia, requisito *sine qua non* en la *usucapión*, que es indispensable para que proceda la prescripción positiva, esto es así, en tanto que los testigos en comento, saben y les consta que su presentante ha poseído en concepto de dueña, el bien materia de la litis, dado que celebró la compra del predio en cuestión con la demandada lo que le permitió empezar a poseer dicho bien en carácter de propietaria.

Atestes que expresaron porque medios y circunstancias saben y les constan los hechos sobre los cuales depusieron, por lo tanto, dichos atestes han creado convicción en la Juez para determinar su veracidad, toda vez que su testimonio es claro y preciso, sin dudas ni reticencias, además de que manifestaron no tener interés en el presente asunto, ni motivo de odio o rencor en contra de las partes.

Ergo, toda vez que en la especie la testimonial en análisis se encuentra apoyada con la confesión directa de la demandada, al haber reconocido la celebración del contrato de compraventa que se exhibió como documento base de la acción, resulta dable otorgarle valor probatorio de acuerdo al sistema de la sana crítica conforme a las leyes de la lógica y de la experiencia



PODER JUDICIAL

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

EXP. NÚM. 125/2021-2
SEGUNDA SECRETARIA
ORDINARIO CIVIL

como lo establece el artículo 490¹⁴ del Código Procesal Civil en vigor para el Estado; quedando palpable que la accionante posee un derecho real y que ha venido gozando de él, ostentándose como titular del mismo al obtener en nombre propio los beneficios inherentes a su ejercicio.

De esa guisa, es menester aducir que de las pruebas, que ya fueron objeto de valoración y a las cuales se les otorgó valor probatorio, se advierte que la usucapionista, celebró contrato privado de compraventa, respecto del bien inmueble materia de la *usucapición*, en cinco de abril de dos mil ocho; por consiguiente, podemos establecer indefectiblemente, que dicho acto jurídico volitivo resulta ser la causa generadora de la posesión que tiene la impetrante de prescripción.

Siendo dicho acuerdo de voluntades, la prueba objetiva del origen o causa generadora de la posesión, tal como el solicitante lo aseveró y acreditó, puesto que el contrato privado señalado, es la existencia del acto traslativo de dominio que produce consecuencias de

¹⁴ ARTICULO 490.- *Sistema de valoración de la sana crítica. Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena. La valoración de las pruebas opuestas se hará confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, se lleguen a una convicción. En casos dudosos, el Juez también podrá deducir argumentos del comportamiento de las partes durante el procedimiento. En todo caso el Tribunal deberá exponer en los puntos resolutivos cuidadosamente las motivaciones y los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión.*

derecho, y a la vez legítima a la poseedora para comportarse ostensible y objetivamente como propietario del inmueble citado, por lo que, la precisión de dicha causa generadora, en los términos apuntados, permite establecer que la posesión que tiene el accionante sobre el inmueble materia del presente juicio, es en concepto de dueña, siendo ésta poseedora originaria del citado bien inmueble desde el cinco de abril de dos mil ocho, momento en que la demandante, entró en posesión de buena fe, de manera pacífica, continua, pública y cierta.

Teniendo la actora, la posesión física y material del bien inmueble objeto de la usucapión por más de cinco años, siendo estos trece años, aproximadamente, dado que lo posee desde el cinco de abril de dos mil ocho, circunstancias *de facto*, que quedaron corroboradas con la aceptación directa y ficta de la demandada, y los resultados de los depositados anteriormente valorados, consecuentemente, se actualiza la hipótesis contenida en la fracción I del artículo 1238 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que reza:

“..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 titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública...”

Para una mejor comprensión, de lo que debe entenderse por posesión pacífica, continua, pública y cierta, es pertinente señalar que los dispositivos legales 992, 993, 994 y 995 de la Ley Sustantiva Civil vigente en el Estado, puntualizan:



PODER JUDICIAL

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

EXP. NÚM. 125/2021-2
SEGUNDA SECRETARIA
ORDINARIO CIVIL

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 Y EQUIVOCA. 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.

En el presente caso, la accionante [REDACTED] [REDACTED], acreditó los supuestos jurídicos contenidos en los ordenamientos legales transcritos en líneas anteriores, esto es así, toda vez que la solicitante adquirió la posesión originaria a través, del contrato privado de compraventa, circunstancia que como ya se

estableció es la causa generadora de la citada posesión, misma que al ser originaria establece la presunción de propiedad en favor del demandante.

En ese orden de ideas, la precisión y prueba objetiva de la causa en mención permite establecer la calidad y naturaleza de la posesión, esto es, al haberse acreditado la causa generadora de la posesión que la parte actora tiene sobre el inmueble materia del presente juicio, lo es en concepto de dueña o propietaria, conlleva a precisar que la citada posesión es de buena fe, así también se estima que la posesión del solicitante es pacífica, pues, no ejerció violencia para adquirirla sino que lo hizo en base a la relación contractual descrita con antelación.

Cabe mencionar, que la posesión de la impetrante ha sido continua, pues de las constancias que integran el sumario no se desprende dato alguno que acredite que la citada posesión haya sido interrumpida por alguno de los medios de interrupción enumerados en los artículos 1251 a 1254 de la Ley Sustantiva Civil en vigor.

Por todo ello, se determina que [REDACTED] [REDACTED], acreditó haber poseído el inmueble en mérito en tiempo anterior y no sólo en la actualidad lo cual constituye una presunción de que su posesión sea continua, pues el poseedor actual que prueba haber poseído en tiempo anterior, tiene a su favor la presunción de haber poseído en el intermedio, lo anterior atento a lo ordenado por el ordinal 975 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos. Siendo además, la posesión que disfruta el prescribiente conocida por aquellos que tenían interés en interrumpirla cesión de derechos posesorios,



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 125/2021-2
SEGUNDA SECRETARIA
ORDINARIO CIVIL

que no da lugar a dudas respecto al concepto originario de la misma.

Son aplicables al presente caso los criterios sustentados por la Suprema Corte de Justicia de la Nación que a la letra dicen:

"...PRESCRIPCIÓN POSITIVA, LA PRUEBA DE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSICIÓN ES ELEMENTO DE LA PRETENSIÓN AÚN CUANDO LA LEY NO EXIJA JUSTO TITULO.- Aun cuando se pretende probar que la posesión de que se goza sobre el inmueble disputado es concepto de dueño o propietario, tratando al efecto de acreditar que durante el tiempo que se ha ocupado se han realizado actos o hechos que demuestran que se es dominador de la cosa, el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico, al no acreditarse la causa que dio origen a la posesión, no se puede admitir que se satisfacen los requisitos para obtener la propiedad por prescripción, debiéndose aclarar que la causa generadora de la posesión que debe revelarse y probarse no es concepto jurídico que se confunda con el justo título, (entendiendo por tal el acto que es bastante para adquirir el dominio), pues aun cuando ambas figuras se pueden presentar en algunos supuestos en que se posea un bien susceptible de adquirirse por prescripción (cuando la posesión es de buena fe), pudiendo así decir que toda posesión susceptible de crear la prescripción supone una causa generadora, pero no toda posesión susceptible de crear la prescripción supone un justo título..."

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.

VI. **Decisión.** De lo anterior expuesto, se ultima que la demandante ha poseído el bien inmueble objeto de la usucapión por el tiempo y las condiciones exigidas por la Ley de la materia para adquirirlo, teniendo así, que ha operado en favor de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], la prescripción positiva.

En tal virtud, se determina que la accionante [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], probó la acción que ejerció contra la SUCESIÓN A BIENES DE [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], por conducto de su albacea [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], la cual reconoció la causa generadora de la posesión analizada.

Ergo, es conducente declarar que ha operado en favor de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], la prescripción positiva, (usucapión), declarándosele propietaria del bien inmueble identificado como: [REDACTED] [REDACTED] de la Fracción "[REDACTED]", resultante de la división en cuatro fracciones, sobre lo que fue la parcela [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED], que se encuentra ubicada en la primera privada de la avenida [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en la Colonia [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de esta Ciudad, Fracción "[REDACTED]", que se encuentra inscrita ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico número [REDACTED]-[REDACTED], con clave catastral [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]. Lote de terreno materia de la usucapión, con superficie de 200.00 m² y las medidas y colindancias siguientes: AL NORESTE: 9.68 m con propiedad privada, AL SUROESTE: 9.68 M, con vialidad; AL



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 125/2021-2
SEGUNDA SECRETARIA
ORDINARIO CIVIL

NOROESTE: 20.61 m, con lote número 2, manzana III; y AL SURESTE: 20.66 m., con lote número 4 de la manzana III.

VII. **Efectos.** Asimismo, una vez que cause ejecutoria la presente resolución judicial se ordena su inscripción en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, sirviendo de título de propiedad a la poseedora *animus domini* [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], del bien inmueble detallado e identificado en líneas que anteceden. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1243¹⁵ del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

VIII. **Absolución de codemandado.** Ahora bien, respecto de las prestaciones que hizo valer la accionante, contra el INSTITUTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE MORELOS, se apunta que éstas son improcedentes, en razón de que la presente resolución tiene carácter declarativo, es decir, la sentencia que se emite, tiene la característica de ser título de propiedad del impetrante, del cual en líneas que preceden se ordenó su inscripción, por lo tanto, el registro del derecho real del actor que se realice, extingue automáticamente las inscripciones realizadas con anterioridad, y por consiguiente, se deberán realizar las anotaciones administrativas correspondientes. Ergo, es dable

¹⁵ ARTICULO 1243.- INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA QUE DECLARE LA PRESCRIPCIÓN. La sentencia ejecutoria que declare procedente la pretensión de prescripción se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad al poseedor.

absolverlo de las prestaciones que le fueron reclamadas por la parte actora. Lo anterior en términos de los artículos 1243 y 2505 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

IX.- **Gastos y costas.** No se hace especial condena en gastos y costas en el presente juicio por ser el mismo de carácter declarativo, máxime que ninguna de las partes procedió con temeridad o mala fe, lo anterior con sustento jurídico en el presupuesto legal contenido en el artículo 164¹⁶ de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo dispuesto por los artículos 104, 105, 106, 504, 505, 506 y 661 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO: Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y zanjar el presente asunto.

SEGUNDO: La actora [REDACTED], probó la acción de prescripción positiva o *usucapión*, que dedujo contra la SUCESIÓN A BIENES DE [REDACTED], por conducto de su albacea

¹⁶ *ARTÍCULO 164.- Ausencia de condena en costas. En las sentencias declarativas o constitutivas, si ninguna de las partes hubiera procedido con temeridad o mala fe, no habrá condena en costas ni gastos, y cada una reportará las que hubiere erogado.*



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 125/2021-2
SEGUNDA SECRETARIA
ORDINARIO CIVIL

██████████, e INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES EN EL ESTADO DE MORELOS, por las razones jurídicas expuestas en el presente brocardo.

TERCERO: Ha operado en favor de ██████████ ██████████, la prescripción positiva, (usucapión), declarándosele propietaria del bien inmueble identificado como: ██████████ de la ██████████ "██████████", resultante de la división en cuatro fracciones, sobre lo que fue la parcela ██████████, que se encuentra ubicada en la primera privada de la avenida ██████████ en la ██████████ ██████████ ██████████ de esta Ciudad, Fracción "██████████", que se encuentra inscrita ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico número ██████████, con clave catastral ██████████. Lote de terreno materia de la usucapión, con superficie de 200.00 m² y las medidas y colindancias siguientes: AL NORESTE: 9.68 m con propiedad privada, AL SUROESTE: 9.68 M, con vialidad; AL NOROESTE: 20.61 m, con lote número 2, manzana III; y AL SURESTE: 20.66 m., con lote número 4 de la manzana III.

CUARTO: Teniendo la presente resolución judicial calidad de Título de Propiedad, se ordena su inscripción en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, sirviendo de título de propiedad al poseedor *animus domini*, ██████████ ██████████ ██████████, del bien inmueble objeto de la usucapión detallado en el resolutivo anterior.

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

QUINTO: Se absuelve al codemandado INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES EN EL ESTADO DE MORELOS, de las prestaciones reclamadas por la prescribiente, en términos de lo expuesto en el presente fallo.

SEXTA: No se hace especial condena en gastos y costas en el presente juicio por ser el mismo de carácter declarativo.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE: Así, lo resolvió y firma la Licenciada **MA. TERESA BONILLA TAPIA**, Jueza del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante su Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **VIANEY SANDOVAL LOME**, con quien actúa y da fe.

MSD