



PODER JUDICIAL

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

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 51 fracción XXXIV y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos" / o. a. m.

SENTENCIA DEFINITIVA

Yautepec, Morelos, a quince de enero del dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente número **16/2019**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **USUCAPIÓN ADQUISITIVA** (Prescripción Positiva), promovido por ***** en contra de ***** también conocido como ***** así como al *****; radicado en la **Segunda** Secretaría, y,

RESULTANDO:

1.-PRESENTACIÓN DE DEMANDA. Mediante escrito presentado con fecha **nueve de enero del dos mil diecinueve**, compareció ante este juzgado ***** demandando en la vía **Ordinaria Civil** sobre prescripción positiva a ***** también conocido como ***** así como al ***** , las siguientes pretensiones:

*Del ***** por su propio derecho o de quien legalmente representa sus intereses se demanda:*

a).-LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA a favor de la suscrita respecto de una fracción comprendida dentro del predio denominado ***** , actualmente identificada como ***** que en su totalidad se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio en el Estado hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de **FOLIO ELECTRÓNICO INMOBILIARIO ******* tal y como se acredita con el certificado de libertad de gravamen que en este acto se exhibe para todos los efectos legales a que haya lugar y cuya medidas y colindancias se precisarán con posterioridad en el cuerpo de este escrito.

b).-El pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio.

2.-Del Instituto del Registro Público de la Propiedad y Comercio en el Estado hoy ***.**

a).-LA CANCELACIÓN Y/O EXCLUSIÓN de los datos registrales existentes en la actualidad en favor del ***** respecto de una fracción comprendida dentro del predio denominado "El Tlaconal" en el Poblado de Oatexpec en el municipio de Yautepec, Morelos actualmente identificada como fracción "04" inmueble que en su totalidad se encuentra inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio en el Estado hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de ***** y cuyas medidas y colindancias se precisarán con posterioridad en el cuerpo de este escrito, lo que se solicita en los términos de lo que establece el artículo 661 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

b).-Como consecuencia de lo anterior, LA INSCRIPCIÓN DE LA SENTENCIA que su Señoría tenga a bien dictar en el presente Juicio, en lo que se me **DECLARÉ PROPIETARIA** por **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** respecto de una fracción comprendida dentro del predio denominado ***** inmueble que en su totalidad se encuentra inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio en el Estado hoy ***** , bajo el número de **FOLIO*******

Expresó los hechos e invocó los preceptos de derecho en que fundó y motivó su acción, los cuales en este apartado se dan por reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones innecesarias, acompañando a la demanda los documentos descritos en la papeleta con sello de oficialía de partes.

2.-ADMISIÓN DE LA DEMANDA.-Por proveído del **catorce de enero del dos mil diecinueve**, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenando formar y registrar el expediente bajo el número respectivo, correr traslado y emplazar a los demandados ***** también conocido como ***** y al ***** , para que dentro del

plazo de **DIEZ DÍAS** contestaran la demanda entablada en su contra, señalando domicilio dentro del ámbito competencial de éste órgano jurisdiccional, apercibidos que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones se les harían por medio del Boletín Judicial.

Por otra parte, atendiendo que el domicilio del codemandado **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, se encontraba fuera de esta jurisdicción se ordenó girar atento exhorto al Juez Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, con sede en Cuernavaca, Morelos, para que en auxilio de las labores de este juzgado procediera a emplazar al codemandado de mérito.

3.-SE ENDEREZA LA DEMANDADA- Por auto del día **veintisiete de febrero de dos mil diecinueve**, se tuvo a la parte actora *********, exhibiendo acta de defunción a nombre del demandado ahora de cujus ********* también conocido como *********, en consecuencia de ello, se enderezo la demandada en contra de ********* también conocido como *********.

4.- EMPLAZAMIENTO LA SUCESIÓN A BIENES DE ANASTACIO ADAYA JIMENEZ. - En diligencia de cuatro de marzo de dos mil diecinueve, se realizó el llamamiento a juicio de ********* también conocido como *********.

5.-EMPLAZAMIENTO AL ***.-** En diligencia de **veintiocho de octubre de dos mil diecinueve**, se realizó el llamamiento a juicio del codemandado *********.

6.-CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y -PRECLUSIÓN DE PLAZO.- Por proveído del **diecinueve de noviembre de dos mil diecinueve**, previa certificación secretarial, se tuvo al *********, dando contestación a la demanda entabla en su contra, por hechas sus manifestaciones y por opuestas sus defensas y excepciones que hizo valer.

Por lo tocante a ********* también conocido como *********, se le tuvo por precluído su derecho que pudo haber ejercitado para contestar la demanda en su contra por lo que se declaró la rebeldía en su contra; y en virtud de haberse fijado la litis en términos del artículo 371 del Código Procesal Civil Vigente para el Estado, se señaló la **audiencia de conciliación y depuración**.

7.- AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN. - En diligencia de fecha **diez de febrero del año dos mil veinte**, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración en donde no compareció ninguna de las partes (actora y demandada), por tanto se ordenó depurar el presente juicio, mandándose abrir el juicio a prueba por el plazo legal de **OCHO DÍAS**, común para ambas partes.

8.- ADMISIÓN DE PRUEBAS DE LA PARTE ACTORA.- Por auto del día **trece de febrero dos mil veinte**, este Órgano jurisdiccional proveyó lo relativo de las pruebas ofrecidas únicamente por la ACTORA siendo las siguientes:

Confesional a cargo de *********.



PODER JUDICIAL

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

Testimonial a cargo de ***** y, ***** (desahogada en términos de ley).

Documental Pública.- Consistente en Certificado de libertad de gravamen expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado De Morelos.

Documental privada.- Contrato de cesión de derechos que celebran por una parte ***** en su carácter de cedente y por la otra parte ***** en su carácter de cesionaria respecto de una fracción de terreno comprendida dentro del predio denominado *****, de fecha quince de febrero de dos mil tres.

Documental Científica consistente en la copia certificada del levantamiento topográfico expedido por el *****.

La instrumental de actuaciones y la presuncional legal y humana.

9.- AUDIENCIA DE PRUEBAS Y ALEGATOS. El día **nueve de diciembre del dos mil veinte**, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, en la cual se desahogaron las pruebas ofertadas por las partes, por lo que una vez desahogadas las mismas se pasó a la etapa de alegatos, y acto seguido, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I. COMPETENCIA y LA VIA.- En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración; ello en atención a lo dispuesto por el artículo **18** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que señala:

"Demanda ante Órgano Competente. Toda demandada 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".

Ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado para fallar el presente asunto, en primer plano se debe precisar lo dispuesto por el artículo **23** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, que a la letra dice:

"Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio".

Así, por lo que se refiere a la competencia por materia, atendiendo a lo dispuesto por el artículo **29** del ordenamiento legal antes invocado, que a la letra dice:

"Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar".

En el caso particular, este juzgado resulta indefectiblemente competente por **materia**, pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil; asimismo, y por cuanto a la competencia en razón de la **cuantía**, este Juzgado es competente para conocer del mismo atendiendo a lo dispuesto por los artículos **30** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, el cual a la letra dice:

“..Artículo 30.- Competencia por cuantía. Cuando la competencia del órgano Juzgador se determine por el monto pecuniario, este será apreciado en días de salario mínimo diario general vigente en el Estado de Morelos al momento de la presentación de la demanda.

La Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos especificará la competencia por cuantía de los diversos órganos judiciales.

Cuando el interés jurídico no sea cuantificable económicamente, la propia Ley Orgánica señalará el órgano judicial competente para conocer del negocio.

Por lo tocante a la competencia por razón del **grado**, igualmente es competente para conocer este Juzgado ya que el presente asunto se encuentra eminentemente en primera instancia.

Finalmente, por razón del **territorio**, este Juzgado es competente para conocer y resolver en definitiva en virtud de que **el bien inmueble objeto de la prescripción se encuentra ubicado dentro del Municipio de Yautepec, Morelos**, lugar que se encuentra dentro de la extensión territorial en donde ejerce jurisdicción este Juzgado, por lo que resulta que este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto por razón de territorio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo **18** del Código Procesal Civil vigente.

Por cuanto a la **vía** intentada, es la procedente en términos del artículo **661** del mismo ordenamiento legal, el cual señala que la vía ordinaria civil es la procedente para tramitar los juicios **declarativos de propiedad**.

Al respecto se pronuncia a la letra el artículo **661** de Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos que establece:

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

No podrá ejercitarse ninguna pretensión contradictoria de dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que previamente o la vez se entable nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho. El juicio contradictorio se ventilará en la vía ordinaria”;

II.- LEGITIMACIÓN. Conforme a la sistemática jurídica que establecen los preceptos legales **105** y **106** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se procede a examinar la **legitimación activa y pasiva de las partes que intervienen en el presente Juicio**, misma que debe ser analizada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte las haya objetado por vía de excepción.

En este orden de ideas, debe decirse que la legitimación ad causam, es el derecho sustancial, que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona a diferencia de la legitimación ad procesum que se refiere a que ese derecho ser ejercitado en el proceso por quien tenga aptitud para hacerlo valer en su juicio.

Bajo ese contexto, la legitimación **activa** de la actora *********, se encuentra acreditada con el Contrato de cesión de derechos que celebran por una parte ********* en su carácter de cedente y por la otra parte ********* en su carácter de cesionaria respecto de una fracción de terreno comprendida dentro del predio denominado *********, de fecha **quince de**



PODER JUDICIAL

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

febrero de dos mil tres, y por cuanto a la legitimación pasiva, se acredita, con la documental pública consisten en el certificado de libertad o de gravamen expedido por el *****; de fecha catorce de diciembre de dos mil dieciocho, en el aparece como propietario del bien inmueble ubicado ***** **se encuentra ubicado** ***** , el de cujus ***** también conocido como *****.

Documentales a las que se les otorga valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en razón de que los mismos fueron expedidos por funcionario público, en ejercicio de sus funciones y con las formalidades de ley, con la cual se acredita la legitimación activa, interés jurídico y derecho que tiene la parte actora para poner en movimiento este órgano jurisdiccional, en virtud de que la hoy demandada aparece como propietario de dicho bien ante el ***** , con lo que se cumple lo previsto en el artículo 661 del Código Procesal Civil en vigor, que señala que puede promover el juicio de prescripción contra el que aparezca como propietario del bien en el Registro Público de la Propiedad; lo anterior no implica la procedencia de la acción ya que para ello se requiere tener **legitimación de la causa**, que es cuando se justifique plenamente que se tenga la titularidad del derecho que se reclama, considerada una condición para obtener una sentencia favorable, razón por la cual será analizada la procedencia de la misma al momento de resolver el presente juicio.

III. MARCO LEGAL APLICABLE.-En este contexto, se aprecia que al caso particular le son aplicables las disposiciones legales contenidas en los artículos **965, 966, 996, 1223, 1225, 1237, 1242** del Código Civil Vigente, mismos que a la letra textualmente dicen:

*“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 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 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.”*

*“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 1225.-**Objeto de la prescripción.** Sólo pueden ser objeto de prescripción los bienes, derechos y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley.”*

*“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 1242.- Promoción de juicio por el poseedor con ánimo 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”.

IV.-OMISIÓN DE ESTUDIO DEFENSAS Y EXCEPCIONES ANTE CONTUMACIA ***** también conocido como *****. En virtud de que la parte demandada La sucesión a bienes de ***** también conocido como ***** , no contestó la demanda ni interpuso excepciones ni defensas, no hay cuestión previa ni incidental que merezca estudio previo a la cuestión principal.

V.-ANÁLISIS DE LAS DEFENSAS Y EXCEPCIONES.- Ahora bien por cuestión de método, se procede al estudio de **las defensas y excepciones** que opone el codemandado ***** consistentes en:

- 1.-LA FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO**
- 2.- LA FALTA DE LEGITIMACIÓN A LA CAUSA ASÍ COMO AL PROCESO.**
- 3.- LA DE CONTESTACIÓN**
- 4.-OSCURIDAD E IRREGULARIDAD DE LA DEMANDA.**

Por cuanto a la marcada con el número **1)**, no se trata propiamente de una excepción que tienda a destruir la acción, sino solo es la negación del derecho ejercitado, también lo es que, tiene como efecto revertir la carga probatoria a la contraria para que el juez examine los elementos constitutivos de la acción lo cual, es obligatorio, resultando aplicable los dispuesto en los artículos 384 y 386 del Código Adjetivo Civil vigente para el Estado de Morelos, es decir, que el que afirma tiene la carga de la prueba, así, el actor de los hechos en que funda el ejercicio de sus pretensiones y el demandado, respecto de aquellos en que basa sus defensas y excepciones; al caso es aplicable el criterio federal del tenor siguiente:

SINE ACTIONEAGIS. La defensa de carencia de acción o sine actioneagis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actioneagis 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. Octava Época: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. NOTA: Tesis VI.2o.J/203, Gaceta número 54, página 62; véase ejecutoria en el Semanario Judicial de la Federación, tomo IX-Junio, página 318

Respecto a la marcada con el número **2)**, dicha excepción **es improcedente**, lo anterior se estima así, porque, **la legitimación en el proceso**, es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro, circunstancia que quedo debidamente acredita en el considerando **III** de esta resolución.

Mientras que, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del



PODER JUDICIAL

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

actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, sólo puede analizarse en el momento en que se analice la acción.

Por cuanto a la marcada con el número **3)**, no se trata propiamente de una excepción que tienda a destruir la acción, sino solo es la negación del derecho ejercitado, atendiendo que, la contestación es el acto jurídico del demandado por medio del cual da respuesta a la demanda de la parte actora, dentro del proceso la demanda donde la demandada, deberá contestarse negándola, confesándola u oponiendo excepciones. El demandado deberá referirse a todos y cada uno de los hechos comprendidos en la demanda, afirmándolos, negándolos, expresando los que ignore por no ser propios o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar, se tendrán por admitidos los hechos sobre los que explícitamente el demandado no suscitare controversia, sin admitírsele prueba en contrario. La negación pura y simple del derecho importa la confesión de los hechos; la negación de éstos no implica la negación del derecho, por tanto, no es una excepción, sino obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.

De tal guisa, también **es improcedente** la excepción marcada con el número arábigo **4**, consistente en **la oscuridad de la demanda** por virtud de que el actora realizó la exposición de sus hechos contenidos en el escrito inicial de demanda de manera que el excepcionista, pudo producir contestación a la demanda entablada en su contra refiriéndose a todos y cada uno de los hechos narrados por la actora afirmándolos o negándolos, según su parecer por lo tanto, es incorrecto sostener que la demandada es oscura siendo aplicable, por similitud de razones de razones el siguiente criterio jurisprudencial : Séptima Época, Registro: 243496, Instancia: Cuarta Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Volumen 90, Quinta Parte, Materia(s): Laboral, Tesis: Página: 13

EXCEPCIÓN DE OSCURIDAD Y DEFECTO EN LA DEMANDA LABORAL, CUANDO ES IMPROCEDENTE LA.- Para la procedencia de la excepción de oscuridad y defecto en la forma de plantear la demanda, se hace necesario que la demanda se redacte de tal forma que los términos en que se hace, imposibilite entender ante quién se demanda, quién la promueve, qué es lo que demanda, por qué se demanda y los fundamentos legales de esto; por lo que si en una demanda se precisa el nombre del actor, el carácter con que se ostentó, la identificación de la demandada, qué se reclama de ésta, el fundamento legal en que se apoyó esa promoción y los puntos petitorios de la misma, es innegable que propuesta así la reclamación, es correcto el laudo que se dicte en el juicio laboral en cuanto deseche la excepción de oscuridad y defecto en la forma de plantear la demanda. Amparo directo 3850/74. Ferrocarriles Nacionales de México. 16 de junio de 1976. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: María Cristina Salmorán de Tamayo.

VI.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN. En atención que, no existen cuestiones incidentales que analizar, se procede al estudio de la acción principal, presentada por la actora ***** en contra de ***** también conocido como ***** así como al ***** , respecto del bien inmueble identificado ***** , de acuerdo a las pretensiones identificadas en el resultando primero de este fallo, mismas que en este apartado se tienen como si a la letra se insertaran en obvio de

repeticiones innecesarias. Pretensión a la cual son aplicables los siguientes artículos del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos.

Previo a emprender el estudio de la acción, menester resulta señalar que, el contrato es el acto jurídico que no sólo sirve para constituir derechos reales, sino también para transferirlos, dado que ese precepto dispone que los convenios que producen derechos o transfieren las obligaciones, toman el nombre de contratos.

De ese modo, la transmisión de los derechos, es toda modificación en la titularidad de los mismos, y puede producirse por causa de la muerte de su titular o por actos entre vivos. En este último caso, la transmisión puede referirse a la totalidad de los derechos patrimoniales o reales de una persona o de una parte alícuota de los mismos. Además, la transmisión de los derechos entre vivos puede tener su causa en un contrato de compraventa, donación, dación en pago o en uno de cesión de derechos, etcétera.

Efectivamente, en el contrato de cesión de derechos se da cuando una de las partes transfiere a otra sus derechos, y se perfecciona con el simple consentimiento de los contratantes. Lo cual implica que los derechos de propiedad de la cosa u objeto que eran del cedente pasan a formar parte del patrimonio del cesionario, quien los recibe y se incorporan a su esfera de dominio. Dada la especial naturaleza del contrato de cesión de derechos, es dable señalar que se trata de un contrato consensual, que puede adquirir modalidades diversas en función de la causa-fuente que lo origine o según los términos en que se pacte. Es decir, si la cesión de derechos es a título oneroso, podría configurar un contrato de compraventa, si existe un precio cierto en dinero a cambio del derecho cedido; **o una donación, si se celebran a título gratuito;** o en su caso, una permuta si las partes acuerdan dar una cosa por otra.

Por las razones expuestas, el contrato de cesión de derechos puede constituir un título subjetivamente válido, para hacer creer, fundadamente al cesionario, que es apto para transmitir la propiedad y, como consecuencia de ello, que posee el inmueble como propietario.

Ahora bien, por cuanto a la acción emprendida por la actora *****, ésta dió cumplimiento al contenido del diverso artículo 386 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos que refiere lo siguiente:

***Artículo 386.- Carga de la prueba.** 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.*

Desde luego, la accionante del pleito incorporó al sumario los medios de prueba que justifican la procedencia de su acción, fundamentalmente la **documental privada en original** consistente en el Contrato de cesión de derechos que celebran por una parte ***** en su carácter de cedente y por la otra parte ***** en su carácter de cesionaria respecto de *****.



PODER JUDICIAL

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

Así como la **documental Científica** consistente en la copia certificada del levantamiento topográfico expedido por el *****.

Documentales a la cual le concede valor probatorio de indicio en términos de los artículos 445, 449, 456, 458, 459 y 490 de la Ley Adjetiva Civil en vigor para el Estado de Morelos, y en virtud de no haber sido objetado ni impugnado por su contrario se le tiene como expresamente reconocido, y **resultan eficaces** para demostrar que la actora, ha demostrado la causa generadora de su posesión, y la existencia de un predio ***** robusteciendo lo aseverado por la actora.

Lo anterior se estame así, porque, es la cesión de derechos, celebrada, por una parte entre ***** en su carácter de cedente y por la otra parte ***** en su carácter de cesionaria, la cual dio lugar al acto jurídico apto y eficaz para la transmisión de derechos tanto personales como reales, a la luz de las cláusulas que las partes pactaron, esto es, ***** también conocido como ***** cedió ilimitadamente a favor de ***** , los derechos de propiedad, de conformidad con la cláusula tercera, la cual textualmente dice:

*TERCERA.-El cedente ***** a la firma del presente instrumento otorgando **LA POSESIÓN FÍSICA, REAL, MATERIAL Y JURIDICA DE LA FRACCIÓN DESCRITA Y DETALLADA EN EL SEGUNDO PUNTO DE DECLARACIONES DE ESTE INSTRUMENTO**, con todos sus usos costumbres y servidumbres tanto activas como pasivas y sin limitación alguna a la cesionaria ***** , quien también a la firma del presente toma la posesión de dicho bien de forma quieta, pacífica, cierta, pública, continua, de buena fe y en calidad de propietario por haber sido otorgada de manera personal y voluntaria por el Cedente ***** quedando subrogado el mismo desde este momento de todas y cada una de las derechos posesorios, frutos y privilegios que hasta la fecha había venido ostentando sobre la fracción de terreno que cede.*

De lo anteriormente expresado se advierte que, el contrato de cesión de derechos que se invoca como causa generadora de la posesión como elemento de la acción de usucapión, es traslativo de dominio y derechos personales, atendiendo que transmitió un derecho real, por lo que estamos ante la figura de un contrato de donación, en virtud de que, ***** también conocido como ***** (propietario **del predio denominado *******), cedió parte del patrimonio a ***** (cesionaria), quien lo recibe y la incorpora a su esfera de dominio.

En ese orden de ideas, el contrato de cesión de derechos, es un título subjetivamente idóneo para acreditar que la posesión que ***** , ejerce sobre el inmueble, es con el carácter de dueña o propietaria del mismo, al habersele transmitido un derecho real, la titularidad de los derechos de propiedad, además, revela que su posesión no es derivada, sino que tuvo su origen en un acto jurídico.

A las anteriores consideraciones tiene aplicación la Jurisprudencia con Registro 168188, Materias(s): Civil de la Novena Época, localizada en la Primera Sala, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: Tomo XXIX, enero de 2009, Tesis: 1a./J. 89/2008, Página: 109, la cual reza:

CESIÓN DE DERECHOS. ES UN CONTRATO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO PARA ACREDITAR LA POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO PARA

EFFECTOS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE MÉXICO ABROGADA).-Cuando se ejercita la acción de prescripción adquisitiva, quien pretende usucapir debe probar fehacientemente el origen de la posesión en concepto de dueño o propietario. Ahora bien, debe decirse que el contrato de cesión de derechos propiamente dicho, no es apto para transmitir la propiedad de un inmueble, pues sólo sirve para transmitir otro tipo de derechos que están directamente vinculados con un crédito. Sin embargo, si en un contrato denominado de cesión de derechos, derivado de las cláusulas pactadas, una de las partes transfiere derechos reales, ello implica que en realidad se está ante un diverso contrato que es apto para hacerlo y que no se trata entonces de un contrato de cesión de derechos como lo sostienen las partes, y derivado de éste, la propiedad de la cosa u objeto que eran del supuesto cedente pasan a formar parte del patrimonio del supuesto cesionario, quien la recibe y la incorpora a su esfera de dominio, pero no por virtud del contrato de cesión de derechos, sino del diverso que sí es apto para transferir derechos reales. En ese orden de ideas, el denominado contrato de cesión de derechos puede constituir un título subjetivamente válido, para hacer creer, fundadamente al cesionario, que es apto para transmitir la propiedad y, como consecuencia de ello, que se tiene el justo título para poseer el inmueble con el carácter de propietario y en consecuencia, ser apto para acreditar la calidad de propietario para efectos de acudir a un juicio de prescripción adquisitiva o usucapión. **Contradicción de tesis 48/2007-PS.**

Adicionalmente, obran en autos las deposiciones de los testigos ofrecidos por la actora a cargo de ***** y ***** , quienes en diligencia de fecha **nueve de diciembre e dos mil veinte**, donde el primero de los mencionados adujo, solo en la parte que nos interesa:

(...)

6.-¿Qué sabe y le consta conocer que persona es el propietario de la fracción de terreno identificada como fracción *** en el poblado de Oaxtepec, en el municipio de Yautepec, Morelos?**

Contestó: Sí, es la señora *****.

7.-¿Qué sabe y le consta conocer la superficie total la fracción de terreno identificada como fracción ***?**

Contestó: Sí, es con una fracción de cuatro mil novecientos cinco metros cuadrados.

8.-¿Que diga el testigo si sabe las medidas y colindancias de la fracción de terreno identificada como *** y para el caso de ser afirmativa su respuesta que las mencioné?**

Contestó: sí, **al norte** colinda con el paso de la servidumbre con una superficie de cincuenta y nueve metros cuadrados aproximadamente, *****

9.-¿Que diga el testigo qué persona se encuentra en posesión de la Fracción de terreno identificada como Fracción *****

Contestó: la señora *****.

10.-¿Que diga el testigo cómo adquirió su presentante la fracción de terreno *** contenida dentro del predio denominado *****?**

Contestó: por una sucesión de derechos que le dio su papá en vida la señora ***** con fecha quince de febrero del dos mil tres.

11.-¿Que diga el testigo la fecha en que su presentante adquirió la fracción de terreno identificada como ***?**

Contestó: quince de febrero del dos mil tres.

12.-¿Que diga el testigo la fecha a partir de la cual se encuentra en posesión su presentante de la fracción de terreno de identificada como ***?**

Contestó: desde que la adquirió con fecha quince de febrero del dos mil tres, la señora tiene su posesión.

13.- ¿Qué sabe y le consta conocer que su presentante se encuentra ostentando la posesión de la fracción de terreno identificada como Fracción 04, contenida dentro del predio denominado *** ?**

Contestó: Sí, porque no tiene problemas con nadie.

14.- ¿Qué sabe y le consta conocer que su presentante se encuentra ostentando la posesión de la fracción de terreno identificada como ***?**

Contestó: Sí, porque desde que adquirió el inmueble ella lo ha tenido y ella siempre ha sido la dueña.

15.-¿Qué sabe y le consta conocer que su presentante se encuentra ostentando la posesión de la fracción de terreno identificada como Fracción ***?**

Contestó: Sí, porque siempre lo ha hecho sus pagos desde que la adquirió de fecha quince de febrero del dos mil tres, ha pagado los servicios que conlleva el inmueble.

16.-¿Qué sabe y le consta conocer que su presentante se encuentra ostentando la posesión de la fracción de terreno ***?**

Contestó: Sí, porque desde que la adquirió de la fecha quince de febrero del dos mil tres, ella es la dueña y la comunidad lo sabe.

17.-¿Qué sabe y le consta conocer que su presentante se encuentra ostentando la posesión de la fracción de terreno identificada como Fracción 04, contenida dentro del predio denominado *****

Contestó: Sí, porque con la fecha quince de febrero del dos mil tres, ella ha estado ahí de forma definitiva.

18.-¿Qué sabe y le consta conocer que su presentante se encuentra ostentando la posesión de la fracción de terreno identificada como ***?**

Contestó: sí, porque desde que lo adquirió no ha tenido ningún problema.

19.-¿Qué sabe y le consta conocer que su presentante se encuentra ostentando la posesión de la fracción de terreno identificada como Fracción 04, contenida dentro del predio denominado ***?**

Contestó: sí, porque ella siempre ha sido la propietaria desde la fecha quince de febrero del dos mil tres.



PODER JUDICIAL

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

20.-¿Que sabe y le consta que su presentante a realizar actos de dominio sobre la fracción de terreno identificada como Fracción 04, contenida dentro del predio denominado *****?

Contestó: Sí, me consta

21.-¿Que diga el testigo la razón de su dicho

Contestó: porque los conozco de más de veinte años y tuve la oportunidad de conocer el predio y se y me consta que ella es la dueña la señora *****.

Por su parte la segunda de los atestes *****, expuso, solo en la parte que nos interesa:

(...)

6.-¿Qué sabe y le consta conocer que persona es el propietario de la fracción de terreno identificada como fracción *****?

Contestó: Sí, es la señora *****.

7.-¿Qué sabe y le consta conocer la superficie total la fracción de terreno identificada como fracción *****?

Contestó: Sí, es con una fracción de cuatro mil novecientos cinco y fracción de metros cuadrados, aproximadamente.

8.-¿Que diga el testigo si sabe las medidas y colindancias de la fracción de terreno identificada como ***** y para el caso de ser afirmativa su respuesta que las mencioné?

Contestó: sí, *****.

9.-¿Que diga el testigo qué persona se encuentra en posesión de la Fracción de terreno identificada como Fracción 04, contenida dentro del predio denominado *****?

Contestó: la Señora *****

10.-¿Que diga el testigo cómo adquirió su presentante la fracción de terreno identificada como *****?

Contestó: por una sucesión de derechos que le dio su papá en vida a la señora *****.

11.-¿Que diga el testigo la fecha en que su presentante adquirió la fracción de terreno identificada como Fracción *****?

Contestó: quince de febrero de dos mil tres

12.-¿Que diga el testigo la fecha a partir de la cual se encuentra en posesión su presentante de la fracción de terreno de identificada como *****?

Contestó: desde que la adquirió con fecha quince de febrero del dos mil tres, la señora tiene su posesión.

13.- ¿Qué sabe y le consta conocer que su presentante se encuentra ostentando la posesión de la fracción de terreno identificada como Fracción 04, contenida dentro del predio denominado ***** ?

Contestó: Sí, porque paga sus impuestos actos de dominio desde que la adquirió quince de febrero del dos mil tres.

14.- ¿Qué sabe y le consta conocer que su presentante se encuentra ostentando la posesión de la fracción de terreno identificada como Fracción 04, contenida dentro del predio denominado *****?

Contestó: Sí, porque desde que adquirió el inmueble ella lo ha tenido y ella siempre ha sido la dueña.

15.-¿Qué sabe y le consta conocer que su presentante se encuentra ostentando la posesión de la fracción de terreno identificada como Fracción 04, contenida dentro del predio denominado *****?

Contestó: Sí, porque siempre lo ha hecho sus pagos, desde que la adquirió de fecha quince de febrero del dos mil tres, ha pagado los servicios que conlleva.

16.-¿Qué sabe y le consta conocer que su presentante se encuentra ostentando la posesión de la fracción de terreno identificada como *****?

Contestó: Sí, porque amigos y familiares sabemos que desde que la adquirió de la fecha quince de febrero del dos mil tres, ella es la dueña y todos lo sabemos.

17.-¿Qué sabe y le consta conocer que su presentante se encuentra ostentando la posesión de la fracción de terreno identificada como Fracción 04, contenida dentro del predio denominado *****?

Contestó: Sí, porque con la fecha quince de febrero del dos mil tres, porque sabemos que nadie la ha molestado que desde que la adquirió es propietaria y ejercer actos de dominio desde el quince de febrero del dos mil tres.

18.-¿Qué sabe y le consta conocer que su presentante se encuentra ostentando la posesión de la fracción de terreno identificada como Fracción 04, contenida dentro del predio denominado ***** ?

Contestó: Sí, porque desde que obtuvo esto en una sucesión de derechos celebrado con el señor *****.

19.-¿Qué sabe y le consta conocer que su presentante se encuentra ostentando la posesión de la fracción de terreno identificada como *****?

Contestó: Sí, porque ella siempre ha sido la propietaria desde la fecha quince de febrero del dos mil tres.

20.-¿Que sabe y le consta que su presentante a realizar actos de dominio sobre la fracción de terreno identificada como *****?

Contestó: Sí; me consta.

21.-¿Que diga el testigo la razón de su dicho

Contestó: porque se y me consta, porque trabajé hace quince años, con el señor ***** y sé que, ahora la señora ***** es la propietaria por medio de una cesión de derechos que se y me consta porque conozco el terreno.

Testimoniales que valoradas, atendiendo a las máximas de la lógica, la experiencia y la sana crítica, por lo fundado en la razón de su dicho y aunado a que el medio convictivo en análisis se desahogó con todas las formalidades que la ley en

cita establece para tal efecto, se le concede valor probatorio en términos de los artículos 472, 473 y 490 del Código Procesal Civil en vigor, se les da **pleno valor probatorio**, porque al confrontar su contenido con el de las diversas pruebas aportadas por la actora, en forma congruente y natural, resultan lógicas en su contenido con los hechos narrados en el escrito inicial de demandada; se acredita que ambos ateste le consta que, la señora ***** , a través del contrato de sucesión de derechos celebrado con el señor ***** , con fecha quince de febrero del dos mil tres, la actora ***** , **se ha ostentado como dueña, en forma pacífica, cierta, continua, pública, ininterrumpida**, sobre la fracción de terreno identificada como Fracción 04, contenida dentro del predio denominado *****.

En ese contexto, lo aseverado, por los ateste, demuestra que el contrato de cesión de derechos es un título objetivo que genera la creencia fundada de que existió la transmisión del dominio, esto es, ***** también conocido como ***** , cedió los derechos reales, cedió la propiedad del inmueble a ***** , por lo que, a partir del **quince de febrero del dos mil tres**, data en la que entro a ostentarse como dueña han transcurrido **diecisiete años**, fecha a la cual ya opero la prescripción positiva a favor de *****.

A lo anterior es aplicable, la Tesis: Jurisprudencia, de la Novena Época, Registro: 164440, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Junio de 2010, Materia(s): Común, Tesis: I.8o.C. J/24, Página: 808, cuyo rubro dice:

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.

De igual forma es aplicable, la Tesis: Aislada, de la Época: Novena Época, Registro: 201551, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo IV, Septiembre de 1996, Materia(s): Civil, Tesis: I.8o.C.58 C, Página: 759, la cual señala:

TESTIMONIAL. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA PRUEBA.- Es de explorado derecho que las declaraciones de quienes atestiguan en un procedimiento judicial deben ser valoradas por el juzgador, teniendo en cuenta tanto los elementos de justificación concretamente especificados en las normas positivas de la legislación aplicable, como todas las demás circunstancias, objetivas y subjetivas que, mediante un proceso lógico y un correcto raciocinio, conduzcan a determinar la mendacidad o veracidad del testigo, pues éste no sólo es un narrador de un hecho, sino ante todo de una experiencia que vio y escuchó y por ende, su declaración debe apreciarse con tal sentido crítico. Por otra parte, la valoración de la prueba testimonial implica siempre dos investigaciones, a saber: la primera relativa a la veracidad del testimonio en la que se investiga la credibilidad subjetiva del testigo; la segunda es sobre la credibilidad objetiva del testimonio, tanto de la fuente de la percepción que el testigo afirma haber recibido, como en relación al contenido y a la forma de la declaración.

En ese panorama, se toma en consideración la diligencia de fecha **nueve de diciembre de dos mil veinte**, donde se declaró fictamente confesa a la ***** también conocido como *****; confesión que al adminicularse con el resto del caudal



PODER JUDICIAL

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

probatorio incorporado al dossier por la actora ***** (especialmente la prueba testimonial y la documental privada), sí cobra valor y eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del código adjetivo que se ha venido citando.

Tal aserción se acredita a plenitud, toda vez que, la absolvente de manera ficta reconoció:

10.- Que su articulante celebró contrato de cesión de derechos con su absolvente respecto de la fracción de terreno identificada como Fracción 04, contenida dentro del predio denominado *****.

11.- Que el contrato de cesión de derechos que se menciona en la posición que anteceden fue celebrado con fecha 15 de febrero del 2003.

12.- Que mediante el contrato de cesión de derechos que se menciona la posición anterior su articulante adquirió la propiedad de la fracción ***** o "El *****"

13.- Que con fecha 15 de febrero del año 2003 el absolvente entregó a su articulante la posesión de la fracción de terreno identificada como *****.

14.- Que el absolvente sabe que su articulante es poseedor de la fracción de terreno identificada como *****.

15.- Que el absolvente sabe que su articulante ha tenido la posesión de la fracción de terreno identificada como *****.

16.- Que el absolvente sabe que su articulante ha poseído la fracción de terreno identificada como *****.

17.- Que el absolvente sabe que su articulante ha poseído la fracción de terreno identificada como *****.

18.- Que el absolvente sabe que su articulante ha poseído la fracción de terreno identificada como *****.

19.- Que el absolvente sabe que su articulante ha poseído la fracción de terreno identificada como *****.

20.- Que el absolvente sabe que su articulante ha poseído la fracción de terreno identificada como *****.

21.- Que el absolvente sabe que su articulante ha poseído la fracción de terreno identificada como *****.

22.- Que el absolvente sabe que su articulante ha poseído la fracción de terreno identificada como *****.

23.- que el absolvente sabe que su articulante realizado actos de dominio sobre la fracción de terreno identificada como *****.

24.- el absolvente sabe que su articulante ha pagado los servicios municipales de la fracción de terreno identificada como *****.

25.- Que el absolvente sabe que su articulante apagado los servicios públicos generados sobre la fracción de terreno identificada como *****.

Prueba a la cual se le concede valor probatorio en términos de los artículos 416, 417, 419, 423, 426 fracción I y 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, por lo que tomando en consideración las leyes de la lógica y las máximas de la experiencia, conlleva a determinar que al no encontrarse confrontada dicha deposición ficta con diverso medio de prueba, **se le concede plenitud probatoria** por referirse las posiciones producidas y calificadas de legales, a hechos que son objeto del debate, propios o conocidos y que perjudican al que absuelve, como lo es el hecho de afirmar que, el 15 de febrero del año 2003, ***** también conocido como ***** y ***** celebraron contrato de cesión de derechos, respecto de la fracción de terreno identificada como Fracción ***** por lo que, desde que le entregó la posesión ***** también conocido como ***** a ***** esta última siempre ha sido poseedora, de forma pacífica, cierta, continua, ininterrumpida, de buena fe, en su calidad de dueño, desde hace más de diecisiete años, pero además de lo anterior ha pagado los servicios municipales y públicos que ha generado el citado predio.

En las relatadas condiciones, ***** adquirió y disfruto en concepto de dueño de la cosa poseída, acto que puede producir la prescripción, de donde se colige que para la prescripción adquisitiva es requisito poseer animus domini; poseer, como dice el código vigente, en concepto de dueño,

elemento esencial porque constituye una condición indispensable para adquirir el dominio.

Resulta aplicable la Tesis Aislada de la Novena Época, Registro 162034. Localizada en los Tribunales Colegiados de Circuito, Materias(s): Civil, Tesis: I.8o.C.302 C, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIII, Mayo de 2011, página 1257, cuyo rubro dice:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, TÍTULO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO PARA LA.- Entre los requisitos de la posesión originaria para prescribir ciertamente es necesario distinguir un elemento esencial como condición sine qua non. El artículo 826 del Código Civil vigente estatuye que: "Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.", de donde se colige que para la prescripción adquisitiva es requisito poseer animus domini; poseer, como dice el código vigente, en concepto de dueño, como se conoce a la posesión originaria. La posesión en concepto de dueño es elemento esencial porque constituye una condición indispensable para adquirir el dominio; un elemento de definición de la misma prescripción, pues faltando el concepto de dueño se tratará de una posesión derivada que no produce la prescripción. Ahora bien, el título que es apto para la usucapión, puede ser objetivo o subjetivo. El objetivo es aquel que reúne todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para la transmisión del mismo. Éste es el título perfecto para que la posesión sea apta para prescribir; pero al mismo tiempo no tiene aplicación práctica, porque si el título es objetivamente válido no habrá, generalmente, necesidad de recurrir a la prescripción para consolidar el dominio; en esa hipótesis, la propiedad se ha obtenido válidamente y, en consecuencia, ya no se necesita poseer durante cierto tiempo para adquirir el dominio, mismo que por virtud del título ya se ha transmitido legalmente. En cuanto al título subjetivamente válido, se considera como tal a aquel que se cree fundadamente suficiente para adquirir el dominio, aunque en realidad no sea bastante para esa adquisición. Esta creencia del poseedor debe ser seria y descansar en un error que en concepto del Juez sea fundado; que sea un error que en cualquier persona pueda haber provocado una creencia seria respecto de la validez del título. En tal supuesto, aunque el título no sea en sí mismo suficiente para convertir al comprador en propietario, como sucede si se trata de una adquisición a non domino, sí es apto para poner de manifiesto el carácter originario de la posesión y, en ese caso, la adquisición del dominio puede producirse no por virtud del título viciado sino por el transcurso del tiempo y con las condiciones fijadas por la ley; luego, es inexacto que por la sola circunstancia de tratarse de un título nulo, carezca el interesado de título para efectos de la usucapión, pues aquella circunstancia sólo implica que no se esté en presencia de un título objetivamente válido.

De igual forma es aplicable la Tesis Aislada, localizada en los Tribunales Colegiados de Circuito, con Registro 2013949, de la Décima Época, Materias(s): Civil, Tesis: (II Región)3o.3 C (10a.), publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 40, Marzo de 2017, Tomo IV, página 3005, la cual reza:

USUCAPIÓN. QUIEN LA HACE VALER SÓLO ESTÁ OBLIGADO A DEMOSTRAR EL JUSTO TÍTULO CON EL QUE ENTRÓ A POSEER, POR LO QUE EL CONTRATO VERBAL DE CESIÓN DE DERECHOS A TÍTULO DE DUEÑO, ES SUFICIENTE PARA ESTABLECER LA EXISTENCIA DE AQUEL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TLAXCALA).- De acuerdo con el artículo 1187 del Código Civil para el Estado de Tlaxcala, el que hace valer la usucapión, sosteniendo tener la causa generadora de su posesión, debe probar la existencia del título que la genere. En ese sentido, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 48/2007-PS, que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXIX, enero de 2009, página 110, determinó que por justo título no se entiende un escrito, sino un acto jurídico que por su naturaleza es traslativo de la propiedad (o del derecho real que se trata de prescribir) y al que sólo le ha faltado para haber transmitido al adquirente la propiedad (o el derecho real), el proceder del verdadero propietario. En concordancia con lo anterior, el justo título no exige que el actor del juicio de origen acredite que quien le transmitió el inmueble sea propietario, por lo que, el contrato verbal de cesión de derechos a título de dueño, es suficiente para establecer la existencia de un justo título, en virtud de que dicho acto, aunque imperfecto puede considerarse válido para justificar la transmisión del dominio, lo que significa que quien hace valer la usucapión, únicamente está obligado a demostrar el justo título con el que entró a poseer.

Luego entonces, todo el caudal probatorio allegado al dossier por el accionante del litigio resulta suficiente para acreditar los hechos constitutivos de la acción, esto es, que ***** , ha sido poseedora, de forma pacífica, cierta, continua, ininterrumpida, de buena fe, en su calidad de dueño, desde hace más de diecisiete años, de ***** , quien



PODER JUDICIAL

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

ha pagado los servicios municipales y públicos que ha generado el citado predio, quien adquirió y disfruto en concepto de dueño de la cosa poseída, lo anterior en virtud de que ***** también conocido como *****, cedió los derechos reales, cedió la propiedad del inmueble a *****, lo cual ocurrió el **quince de febrero del dos mil tres**, data en la que entro a ostentarse como dueña, lo anterior en razón de haberse celebrado entre las partes antes mencionadas, contrato de cesión de derecho, por lo que, han transcurrido **diecisiete años**, fecha a la cual ya opero la prescripción positiva a favor de *****, computo que se excede al requerido por la ley, para que opere la prescripción positiva, de conformidad con el artículo **1238 fracción I** del Código Civil, el cual reza:

*ARTICULO *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;

VII.- CONCLUSIONES.-A la luz de lo antes expuesto, ha quedado acreditado que la posesión detentada por *****, es apta para prescribir en virtud de que dicha posesión ha sido detentada en términos de lo dispuesto por el artículo **1237** de la Ley adjetiva civil, es decir, **en concepto de dueño, de manera pacífica, continua, pública y, de forma cierta**; así como al hecho de que ha detentado la posesión de dicho predio por un plazo mayor al previsto por el artículo **1238** fracción **I** del Código Civil Vigente para el Estado, hipótesis a la que se adecua el presente asunto; se concluye que *****, **justificó** los hechos constitutivos de la acción que ejercitó en contra de ***** también conocido como ***** así como al *****

Por lo tanto, resulta procedente declarar fundada la acción ejercitada por la parte actora, consecuentemente, ***** que ***** se ha convertido en propietario por prescripción positiva, respecto del bien inmueble identificado como:

VIII.-CONDENA AL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.

Consecuentemente, **SE CONDENA** al *****, a realizar la anotación en la inscripción del inmueble con los datos antes citados a nombre de ***** e **inscriba** la resolución que constituye como título de propiedad del inmueble especificados en líneas que anteceden, **debiendo inscribir dicha FRACCIÓN DEL PREDIO** a favor de *****, por lo que, una vez que cause ejecutoria esta resolución, proceda a la cancelación del registro del inmueble señalado en líneas anteriores, bajo el folio real electrónico *****, que aparece a nombre de *****, y, previo pago de los derechos correspondientes a cargo de la actora, proceda a su inscripción y registro del referido bien inmueble a favor de la actora *****, en términos del artículo 1243 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

IX.- En observancia de lo dispuesto en el artículo **164** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, 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.

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

R E S U E L V E:

PRIMERO. - Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, en términos de lo expuesto en el Considerando **I** de la presente resolución.

SEGUNDO. -La actora ***** **justificó** los hechos constitutivos de la acción que ejercitó en contra de ***** también conocido como ***** y del *****; en consecuencia:

TERCERO.-Se declara que ***** , se ha convertido en propietario por prescripción positiva, respecto del bien inmueble identificado como: *****

CUARTO.- SE CONDENA al ***** , a través de quien legalmente lo represente para que una vez que cause ejecutoria esta resolución, proceda a la cancelación del registro del inmueble señalado en líneas anteriores, bajo el folio real electrónico ***** que aparece a nombre de ***** , y, previo pago de los derechos correspondientes a cargo de la actora, proceda a su inscripción y registro del referido bien inmueble a favor de la actora ***** en términos del artículo 1243 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

QUINTO.- En observancia de lo dispuesto en el artículo **164** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, 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.

SEXTO. -Notifíquese Personalmente a las partes.

Así, definitivamente lo resolvió y firma, la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, Maestra en Derecho ***** , ante su Segundo Secretario de Acuerdos, Licenciado ***** , con quien legalmente actúa y da fe.