

Yautepec, Morelos, a siete de julio del dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente número **619/2019**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **USUCAPIÓN ADQUISITIVA** (Prescripción Positiva), promovido por ********* en contra ********* así como al **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**; radicado en la **Primera** Secretaría, y,

R E S U L T A N D O:

1.-PRESENTACIÓN DE DEMANDA. Mediante escrito presentado con fecha **tres de diciembre del año dos mil diecinueve**, compareció ante este juzgado ********* demandando en la vía **Ordinaria Civil** sobre prescripción positiva a ********* así como al **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, las siguientes pretensiones:

a).- De las personas físicas demandadas *****, le demando:

*I.- La propiedad por prescripción adquisitiva, conforme lo estatuyen los artículos 9726, 1226, 1235, 1238 de la Ley Sustantiva de Materia Civil para el Estado de Morelos en vigor, respecto del predio urbano con superficie de 418 m2 (CUATROCIENTOS DIECIOCHO METROS CUADRADOS), del terreno ubicado en calle ******, predio urbano, mismo que a continuación lo individualizo y describo:

*Predio Urbano, ubicado en calle ******, con superficie de área total de 418 M2 (CUATROCIENTOS DIECIOCHO METROS CUADRADOS), el cuál se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la entidad, bajo los siguientes antecedentes: Registro 54 a fojas 109, tomo/libro 112, sección 1ª, volumen II, con fecha de inscripción 22 de Septiembre del año 1995, folio electrónico inmobiliario 58542 -1 inmueble que cuenta con clave catastral, registrado bajo el número 5114-01-094-017, conforme lo que estatuye la Ley Sustantiva en cita en el artículo 1242.

Lo que se acredita con el certificado de libertad o de Gravamen que expide el Organismo Estatal señalado en este párrafo; lo anterior de conformidad con lo establecido en el arábigo 1242 de la Ley Sustantiva en cita y que agrego a la presente causa como anexo dos.

b). Del Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, se le demandan las prestaciones siguientes:

*II.- En consecuencia, de la prestación que nos antecede, declarada judicialmente mediante sentencia debidamente ejecutoriada, que el suscrito me he convertido de simple poseedor en propietario del bien inmueble materia de este asunto judicial, por prescripción adquisitiva, y ordene éste H. Tribunal, **LA CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL** del anterior propietario, Inscripción registral en favor de la C. *********, respecto del predio urbano ubicado en*

calle *****, con una superficie de 418 M2 (CUATROCIENTOS DIECIOCHO METROS CUADRADOS), el terreno urbano cuenta con datos de inscripción en la dependencia a su cargo, bajo los siguientes antecedentes; **REGISTRO : 54, A Fojas: 109, Tomo/Libro: 112, Sección 1ª, Volumen II, folio electrónico inmobiliario 58542-**, lo anterior, conforme a lo que dispone el artículo 1242 del Código Civil para Morelos en vigor.

III.- Como consecuencia jurídica de lo peticionado en las dos fracciones que anteceden, esta Autoridad Judicial condene al demandado jurídico. A LA INSCRIPCIÓN del nuevo titular del bien inmueble *****, mediante la sentencia debidamente ejecutoriada, en la dependencia a cargo del demandado jurídico, **que servirá de título supletorio de propiedad al suscrito**, respecto del predio urbano que se demanda, materia del presente juicio, conforme a lo establecido por el artículo 1243 del Código Civil para Morelos en vigor.

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 auto del **seis de diciembre del año 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 ***** y al **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, 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.- EMPLAZAMIENTO A LA CODEMANDADA ***.**- Mediante comparecencia de fecha veintidós de enero del año dos mil veinte se emplazó a juicio a la demandada *****.

4.-EMPLAZAMIENTO AL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.- En diligencia de **treinta de enero de dos mil veinte**, se realizó el llamamiento a juicio del codemandado

INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.

5.- DECLARACIÓN DE REBELDÍA.- Por auto de fecha dieciséis de octubre del año dos mil veinte, se les tuvo por precluido el derecho que pudieron haber ejercitado los demandados ***** así como al **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** 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**.

6.- AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN. - En diligencia de fecha **diecinueve de febrero del año dos mil veintiuno**, 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.

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

Confesional y Declaración de Parte a cargo de *****.

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 Pública.- Consistente en copia certificada de plano catastral expedido por la Dirección del Impuesto Predial y Catastro del Municipio de Yautepec, Morelos.

Documental privada.- Contrato Privado de compra venta de fecha veintidós de abril del año dos mil catorce.

La instrumental de actuaciones y la presuncional legal y humana.

8.- AUDIENCIA DE PRUEBAS Y ALEGATOS. El día **diez de junio de dos mil veintiuno**, 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 VÍA. 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 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**.

II.-LEGITIMACIÓN. Acorde con la sistemática establecida por el artículo **105** y **106** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, se procede al estudio de la legitimación procesal de las partes en el presente asunto, para poner en movimiento a este Órgano jurisdiccional.

Al respecto, el artículo **179** del Código Procesal Civil en vigor, establece:

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

Por su parte el artículo **191** del mismo ordenamiento legal, señala:

“Habrá legitimación de parte cuando se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada...”

En este orden de ideas, es necesario analizar la legitimación procesal de las partes, siendo que por cuanto a la legitimación procesal activa, se debe entender como 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, implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio, en tanto que legitimación pasiva es aquella en contra de quien se ejercita la acción que será cuestionada dentro del juicio; situación legal que artículo **661** del Código Procesal Civil en vigor; a la letra dice:

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

Bajo ese contexto, la legitimación activa del actor ********* se encuentra acreditada con el contrato de compraventa de fecha **veintidós de abril del dos mil catorce** que celebró por una parte el

promoviente como comprador y por otra parte la demandada ***** en su carácter de vendedora respecto inmueble ubicado en **Calle *******, por lo que le asiste la legitimación activa para reclamar las pretensiones señaladas en su escrito de demanda respecto del predio referido en el contrato base de su acción y se desprende la legitimación pasiva de la ***** , quien es la misma persona que aparece como dueña ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en términos de lo dispuesto por el artículo 661 del Código Procesal Civil.

Robustece a lo anterior la Tesis: 1a./J. 58/2004, emitida por la Primera Sala de nuestro máximo Tribunal, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XX, Noviembre de 2004, página 25, Jurisprudencia(Civil), que dice:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA ACCIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 1156 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL DEBE DIRIGIRSE CONTRA QUIEN APARECE COMO PROPIETARIO EN EL REGISTRO PÚBLICO Y TAMBIÉN EN CONTRA DEL VERDADERO PROPIETARIO, CUANDO NO COINCIDAN, SI EL POSEEDOR SABE DE ANTEMANO QUIÉN ES ESTE ÚLTIMO.

El sistema del Código Civil en materia de prescripción adquisitiva sólo distingue, de manera expresa, dos hipótesis cuando se pretende adquirir por prescripción: a) un bien registrado o b) un bien sin registro (artículos 1156 y 3047). Sin embargo, no contempla la diversa hipótesis en la que el bien está registrado, pero a nombre de quien no es el verdadero propietario. Esto es correcto en la generalidad de los casos, pues en principio ambos sujetos deben coincidir y si así no ocurriera no hay por qué establecer una carga adicional y prácticamente irrealizable para el poseedor de investigar quién en verdad detenta la propiedad. Sin embargo, sería nugatorio del fin perseguido por la prescripción adquisitiva suponer que el artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal limita el ejercicio de la acción respectiva sólo en contra del propietario que aparece en el Registro Público, cuando se sabe que el propietario real es otro. Ante esta circunstancia, el poseedor que quiera adquirir debe demandar a los dos sujetos mencionados, pues sólo así el estado de incertidumbre que entraña la posesión cesaría, aunque tomando en cuenta los derechos del auténtico dueño de la cosa y respetando su garantía de audiencia previa al acto privativo; además, así no se atribuiría el abandono del bien inmueble a quien no es realmente su propietario ni se sancionaría a quien puede imputársele la calidad de "propietario negligente".

Como ya se dijo, con la documental pública consistentes en el certificado de libertad o de gravamen expedido por el **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**, de fecha **veintidós de noviembre de dos mil diecinueve**, respecto del folio real **58542-1**, del que se advierte que el inmueble motivo de la presente controversia se encuentra inscrito a nombre de la ahora demandada ***** , de tal manera que se encuentra debidamente acreditada tanto la legitimación activa como pasiva, en términos de lo dispuesto por el artículo antes transcrito; documental que de conformidad con los artículos **444**, y **490** del Código Procesal Civil en vigor, se le concede valor

probatorio pleno; por lo tanto, la legitimación procesal de las partes, tanto activa como pasiva, se encuentra plenamente acreditada en autos; lo anterior, sin perjuicio del análisis y estudio sobre la procedencia de la acción.

Siendo aplicables al caso concreto, el siguiente criterio sustentado por el máximo Tribunal, Novena Época, Instancia: Segunda Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: VII, Enero de 1998, Tesis: **2a./J. 75/97**, visible a la página **351**, cuyo rubro reza:

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

Así como el siguiente criterio sustentado por el máximo Tribunal, Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: **XI**-Mayo, visible a la página **350**, cuyo rubro rezan:

III.-ESTUDIO DE LA ACCIÓN. Toda vez que no existen excepciones y defensas que resolver, dada la rebeldía de la parte demandada ***** e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** se procede enseguida, al estudio de la acción ejercitada por ***** quien demandó en la vía Ordinaria Civil de ***** las prestaciones señaladas dentro de su escrito de demanda.

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

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

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES Y DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES. Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los

requisitos mencionados y los que a continuación se establece:

I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública;

II.- En cinco años, cuando los inmuebles o derechos reales hayan sido objeto de una inscripción;

III.- En veinte años, cuando se posean de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario o de titular del derecho y se ejerce en forma pacífica, continua, pública y de manera cierta, y;

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

En el presente caso, para acreditar su pretensión el actor ofreció la prueba **confesional** a cargo de *********, quien en diligencia de fecha **diez de junio del dos mil veinte**, fue declarada confesa de todas y cada una de las posiciones que les fueron formuladas por la parte actora, y de la cual se advierte el **reconocimiento ficto** de las pretensiones reclamadas, mismas que versan sobre los hechos argumentados por la parte actora en el ocurso respectivo y motivo de la presente controversia, sustancialmente que celebró contrato de compraventa de fecha **veintidós de abril del año dos mil catorce** con su articulante respeto del inmueble ubicado en Calle ********* y que desde la firma del contrato entró en posesión real y jurídica de dicho inmueble, que el precio convenido por la compra venta fue por *********; que los pagos de los servicios del inmueble los cubre el actor, así como el pago del impuesto predial, que el dueño del inmueble es el señor *********, que el actor ha mantenido el dominio prolongado sobre la propiedad, por lo tanto, a dicha probanza se le confiere valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** en relación con el artículo **426** fracción I de la ley adjetiva civil vigente en el Estado de Morelos, para acreditar la causa generadora de su posesión y la calidad con que la ha ostentado, al no encontrarse desvirtuada con prueba en contrario.

Sirve de apoyo a lo anterior, la jurisprudencia que es del tenor literal siguiente:

Décima Época

Registro: 2007425

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación

Libro 10, Septiembre de 2014, Tomo III

Materia(s): Civil

Tesis: II.1o.6 C (10a.)

Página: 2385

"CONFESIÓN TÁCITA O FICTA. SU VALOR PROBATORIO EN JUICIO (CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO

DE MÉXICO, VIGENTE). Conforme al código abrogado, la confesión tácita o ficta, surgida de que la parte legalmente citada a absolver posiciones no compareciera sin justa causa, insistiera en negarse a declarar o en no responder afirmativa o negativamente y manifestar que ignoraba los hechos, era reconocida como un medio de prueba que producía el efecto de una presunción, respecto de la cual, cuando no hubiera elemento de juicio que la contradijera, haría prueba plena; en efecto, los artículos 390 y 414 del referido cuerpo legal establecían que la confesión ficta produce el efecto de una presunción, cuando no haya pruebas que la contradigan y que las presunciones legales hacen prueba plena, incluso, así lo consideró la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 76/2006-PS, cuando emitió la jurisprudencia 1a./J. 93/2006, de rubro: "CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO).", publicadas en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXV, febrero de 2007, páginas 127 y 126, respectivamente, sin embargo, a partir del código vigente, la confesión ficta, por sí misma, no puede adquirir el valor de prueba plena, sino sólo cuando se encuentre apoyada o administrada con otros medios fidedignos que, analizados en su conjunto y, de conformidad con las reglas de valoración de pruebas, produzcan en el juzgador la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de las acciones o excepciones planteadas, independientemente de que no exista prueba en contrario que la desvirtúe, como lo establecía el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México anterior; de ahí que es dable considerar que, bajo aquel sistema de valoración, dicha prueba era tasada; actualmente, no lo es sino que, conforme al artículo 1.359 vigente, el Juez goza de libertad para valorarla tanto en lo individual como en su conjunto, atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia, lo cual implica que su valoración queda al libre arbitrio del juzgador; no obstante, dicha libertad no es absoluta, es decir, debe estar apoyada o administrada con otros medios de prueba, que analizados en su conjunto y de conformidad con las citadas reglas, produzcan en el juzgador la convicción suficiente para concluir en la veracidad de las acciones o excepciones planteadas."

Corroboran lo anterior los testimonios rendidos por *****y ***** quienes durante el desahogo de la prueba testimonial a su cargo, en diligencia de fecha diez de junio del año dos mil veintiuno, fueron acordes y contestes en sus declaraciones, mismas que versan sobre los hechos argumentados por la parte actora en su escrito inicial de demanda, refiriendo la primera de los testigos de nombre ***** que si conoce al señor ***** porque vive cerca de la casa de sus abuelos y es amigo de la familia, que si conoce a la señora ***** porque fue quien le vendió el predio al señor ***** , que el actor vive en el inmueble ubicado **Calle ******* desde hace más de cinco años, que la parte actora es poseedor del inmueble materia del presente juicio, y que se encarga de realizar los pagos del impuesto predial de dicho inmueble y que lo ha poseído de forma pacífica y en concepto de dueño por más de cinco años . A la razón de su dicho afirmó:

que es una persona que lleva tiempo de conocer y nunca ha hecho nada ilegal, además es amigo de la familia.

Por su parte ***** , que si conoce al señor ***** porque son vecinos y lo conoce desde hace diez años, que si conoce a la señora ***** porque era la dueña del terreno que le vendió al señor ***** , que el actor vive en el inmueble ubicado **Calle ******* desde hace más de quince años, que la parte actora es quien se hace cargo del mantenimiento de dicho inmueble y es poseedor del mismo, y también es quien que se encarga de realizar los pagos del impuesto predial de dicho inmueble y que lo ha poseído de forma pacífica y en concepto de dueño. A la razón de su dicho afirmó: que siempre ha vivido ahí el señor y todo lo he visto porque soy vecina del señor ***** ha vivido en la Colonia Santa Rosa desde hace veintidós años.

En razón de lo anterior, atendiendo a los principios de la lógica y la experiencia, la suscrita juzgadora le confiere a dichos testimonios valor probatorio pleno en términos de lo previsto por el artículo **490** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos; para acreditar la causa generadora de la posesión ***** , quien entró a poseer el bien reclamado mediante el contrato de compraventa celebrado con ***** , el **veintidós de abril del dos mil catorce** y desde esa fecha lo ha tenido en posesión, sin problema alguno, conduciéndose como propietario ante todas las personas, circunstancias que se adecuan a la hipótesis previstas en el artículo **1237** de la ley sustantiva civil transcrito en líneas anteriores, como al caso lo refiere el criterio jurisprudencial contenido en la tesis: I.8O.C. J/24 de los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXI, junio de 2010, PÁGINA 808, que señala:

“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.”

A lo anterior se adminicula la **documental privada** consistente en el contrato de compraventa de fecha celebrado entre ***** como comprador y ***** como vendedora, respecto del inmueble

ubicado en **Calle *******, con las siguientes medidas y colindancias:

EL **Certificado de Libertad o de Gravamen** expedida por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos de fecha veintidós de noviembre del año dos mil diecinueve, respecto del inmueble identificado como ***** y registrado bajo folio real **58542-1**.

Y con la **copia certificada de plano catastral** expedido por la Dirección del Impuesto Predial y Catastro del Municipio de Yautepec, Morelos del cual se desprende que el bien inmueble antes referido también es identificado como **Calle *******.

Documentales que se encuentran agregadas a las presentes actuaciones, que analizadas por lo previsto por los artículos **449** y **490** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se les confiere valor probatorio a efecto de acreditar la posesión invocada por la parte actora que ha venido detentando del inmueble objeto de la presente controversia en calidad de dueño, lo anterior al tratarse de documentales que se encuentran agregadas a las presentes actuaciones y que al **no haber sido impugnadas por la demandada** ni encontrarse desvirtuadas con medio de prueba alguno que desestimen su eficacia jurídica, por lo tanto resulta dable otorgarles valor probatorio en los términos precisados.

Bajo esa premisa, atendiendo a las consideraciones expuestas en líneas que anteceden, y toda vez 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 de nuestro Código Civil, hipótesis a la que se adecua el presente asunto; se concluye que ***** , **sí justificó** los hechos constitutivos de la acción que ejercitó en contra de ***** , por lo tanto, resulta procedente declarar fundada la acción ejercitada por la parte actora, consecuentemente, **se declara** que ***** , se ha convertido en propietario por prescripción positiva, respecto del inmueble ubicado en **Calle *******, también identificado como ***** , con las siguientes medidas y colindancias: *****

IV.- CONDENA AL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS. Consecuentemente, **se condena** al **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, a realizar la anotación en la inscripción que en esa dirección existe a nombre de ***** e **inscriba** la resolución que constituye como título de propiedad del inmueble especificados en líneas que anteceden, **debiendo inscribir dicho inmueble** a favor de ***** , a través de la protocolización de las presentes diligencias ante el Notario Público que designe el promovente, de conformidad con lo dispuesto por

los artículos 662 y 1022 y demás relativos y aplicables de la ley adjetiva civil vigente en el Estado, en relación con lo dispuesto en el artículo 1243 del Código Civil del Estado de Morelos.

Encuentra sustento lo anterior en el criterio sustentado en la Tesis: 3a./J. 18/94, emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Número 78, Junio de 1994, página 30, que a la letra dice:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA “POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO” EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TITULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN. De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.

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:

RESUELVE:

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.– El actor *********, **sí justificó** los hechos constitutivos de la acción que ejerció en contra de ********* en consecuencia;

TERCERO.– **Se declara** que *********, se ha convertido en propietario por prescripción positiva, respecto del inmueble ubicado en **Calle *******, también identificado como ********* con las siguientes medidas y colindancias: *********.

CUARTO. - **Se condena** al **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, a realizar la anotación en la inscripción que en esa dirección existe a nombre de ********* **inscriba** la

resolución que constituye como título de propiedad del inmueble especificados en líneas que anteceden, **debiendo inscribir dicha fracción** a favor de *********, a través de la protocolización de las presentes diligencias ante el Notario Público que designe el promovente, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 662 y 1022 y demás relativos y aplicables de la ley adjetiva civil vigente en el Estado, en relación con lo dispuesto en el artículo 1243 del Código Civil del Estado de Morelos.

QUINTO.- Una vez que se hayan protocolizado las presentes diligencias ante el Notario Público que designe el promovente, procédase a su inscripción ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos y le sirva como título de propiedad, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 662 y 1022 y demás relativos y aplicables de la ley adjetiva civil vigente en el Estado.

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 **SANDRA GAETA MIRANDA**, ante su Primera Secretario de Acuerdos, Licenciado **IRIS FLORES DELGADO**, con quien legalmente actúa y da fe.

SGM/PALLG*.