



PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia"

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
JUICIO DE USUCAPIÓN  
EXPEDIENTE: \*\*\*\*\*

"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 siete de junio del dos mil veintiuno.**

**VISTOS** para resolver en **DEFINITIVA** los autos del expediente número \*\*\*\*\*, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **USUCAPIÓN ADQUISITIVA** (Prescripción Positiva), promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*; radicado en la **Primera** Secretaría, y,

### RESULTANDOS:

**Antecedentes.** Del escrito inicial de denuncia y demás constancias que obran en los autos del presente expediente, se desprende lo siguiente:

**1.-Presentación de demanda.** Mediante escrito presentado con fecha **tres de diciembre del dos mil diecinueve**, compareció ante este juzgado \*\*\*\*\* demandando en la vía **Ordinaria Civil** sobre prescripción positiva a \*\*\*\*\* las siguientes pretensiones:

1.- *Se declare judicialmente en sentencia de firme a favor del suscrito C. \*\*\*\*\* que ha adquirido a través de **USUCAPIÓN** el inmueble que se localiza en: \*\*\*\*\* . Mismo que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*\*\**

2.- *Como consecuencia del punto anterior, en el momento procesal oportuno se giré atento oficio al **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**, en el municipio de Cuernavaca, con la sentencia ejecutoriada de que se dicte del presente juicio de **USUCAPIÓN** para su debida inscripción en la fracción antes referida y sirva de título de propiedad al suscrito y surta sus efectos ante terceros.*

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.-** Previa subsanar la prevención, por proveído del **nueve de enero del dos mil veinte**, 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.-. – Previo citatorio**, en diligencia de **veinte y veintiuno de enero de dos mil veinte**, se realizó el llamamiento a juicio de los codemandados \*\*\*\*\*.

**4.-Emplazamiento al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.** - Previo citatorio en diligencia de **treinta de enero de dos mil veinte**, se realizó el llamamiento a juicio del codemandado \*\*\*\*\*.

**5.-Contestación de la demanda.** - Por proveído del **dieciocho de febrero de dos mil veinte**, previa certificación secretarial, se tuvo al **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**, dando contestación a la demanda entablada en su contra, por hechas sus manifestaciones y por opuestas sus defensas y excepciones que hizo valer.

**6.-Preclusión de plazo.** - Por proveído del **cuatro de marzo de dos mil veinte**, se le tuvo a los codemandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , por precluido 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 **once de noviembre del año dos mil veinte**, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración y al no comparecer la parte demandada, 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 **veinticuatro de noviembre dos mil veinte**, este Órgano jurisdiccional proveyó lo relativo de las pruebas ofrecidas únicamente por la **actora** siendo las siguientes:

\* **Documental privada** consistente en original del contrato privado previo de compraventa número 158 de fecha **14 de febrero del 2009** celebrado entre \*\*\*\*\* en carácter de comprador y el \*\*\*\*\* en su carácter de vendedor, mismo que actúa como Apoderado legal de los CC. \*\*\*\*\* respecto al bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*

\* **Reconocimiento de contenido y firma** del documento privado contrato privado previo de compraventa número 158 de fecha 14 de febrero del 2009 celebrado entre \*\*\*\*\* en carácter de comprador y el \*\*\*\*\* en su carácter de vendedor.

\* **Original de carta finiquito** de fecha 22 de octubre del 2013 expedida por el David Juárez Linares en donde se hace constar que Víctor Manuel Mejía Martínez, cumplió con la totalidad del precio pactado en el contrato privado previo al de compraventa

\* **Reconocimiento de contenido y firma** de la carta finiquito de fecha 22 de octubre del 2013 expedido por David Juárez Linares.



PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia"

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
JUICIO DE USUCAPIÓN  
EXPEDIENTE: \*\*\*\*\*

\* **Croquis del fraccionamiento** denominado Quinta Santa Elena que está conformado de 4 predios debidamente registrados inscritos en su totalidad más uno individual ante el instituto de servicios registrales y catastrales del estado de Morelos

\* **4 constancias** de fecha 5 de abril del 2019, en las que aparece como folio electrónico **383933** con expediente catastral **5409-01-000-003**; electrónico **383934** con expediente catastral **5409-01-000-004**; electrónico **383927** con expediente catastral **5409-01-000-002**; electrónico **383930** con expediente catastral **5409-01-000-009**.

\* **Certificado de libertad de gravámenes** de fecha 29 de octubre del 2019.

\* **Plano de aprobación** de la lotificación emitido por la \*\*\*\*\*

\* **Plano de aprobación** de la división emitido por \*\*\*\*\* , de fecha 15 de diciembre del 2016.

\* **Avalúo catastral** de fecha \*\*\*\*\*

\* **Formato de Declaración** para el pago de impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles debidamente signado por la coordinación de catastro.

\* **Pago** correspondiente al impuesto federal de adquisición de bienes inmuebles de fecha \*\*\*\*\*

\* **Boleta de predial** de fecha 29 de enero del 2020 emitida por la receptoría de rentas del H. Ayuntamiento de Tlayacapan, estado de Morelos.

\* **Constancia de residencia** de fecha 23 de noviembre del 2020, signada por la Secretaria Municipal del H. Ayuntamiento de Tlayacapan, Estado de Morelos

\* **Inspección judicial** del inmueble ubicado \*\*\*\*\*

**Confesional** a cargo de \*\*\*\*\*

\* **Testimonial** a cargo de \*\*\*\*\*

La instrumental de actuaciones y la presuncional legal y humana.

**9.- Audiencia de pruebas y alegatos.** El día **veinticuatro de marzo del dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, en la cual se desahogaron las pruebas ofertadas por las partes y en virtud de quedar medio probatorios pendiente por desahogar, este Órgano Jurisdicción procedió a señalar nueva fecha.

**10.- Inspección.** - En diligencia del día **veintiséis del abril del dos mil veintiuno**, la cual deberá desahogarse en el inmueble materia del presente juicio, bajo los puntos ofertados por la oferente de la prueba, visible a foja 163.

**11.- Audiencia de pruebas y alegatos.** El día **cuatro de mayo del dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, atendiendo que no se encontraban pruebas pendientes por desahogar, 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:

**CONSIDERACIONES y FUNDAMENTOS:**

**I. Competencia y la vía.-** 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 **\*\*\*\*\***, 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:



PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia"

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
JUICIO DE USUCAPIÓN  
EXPEDIENTE: \*\*\*\*\*

*"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** del actor \*\*\*\*\* , se encuentra acreditada con la **documental privada** consistente en original del contrato privado previo de compraventa número 158 de fecha **14 de febrero del 2009** celebrado entre \*\*\*\*\* en carácter de comprador y el \*\*\*\*\* en su carácter de vendedor, mismo que actúa como Apoderado legal de los CC. \*\*\*\*\*; 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 **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**; de fecha veintinueve de octubre del dos mil diecinueve, en el aparece como propietario del bien inmueble ubicado **en el terreno rustico denominado \*\*\*\*\***.

Documental a la que se le 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 **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**, 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 de \*\*\*\*\*.** En virtud de que la parte demandada, 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 **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos** consistentes en:

**1.- LA FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO**

**2.- LA FALTA DE LEGITIMACIÓN A LA CAUSA ASÍ COMO AL PROCESO.**



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
JUICIO DE USUCAPIÓN  
EXPEDIENTE: \*\*\*\*\*

### 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 lo 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 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 actor 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 el actor \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* así como al **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, respecto del bien inmueble identificado como: \*\*\*\*\* , 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 análisis de fondo, es menester precisar que, la posesión es un hecho que debe demostrarse para acreditar esta figura, es decir, que el título de dueño no se presume se debe demostrar. En específico para los juicios de usucapión (adquisición de un derecho mediante su ejercicio en las condiciones y durante el tiempo previstos en la ley) es obligatorio probar que se empezó a poseer como dueño y cumplir con los siguientes supuestos en concepto de propietario, de forma pacífica, continua, y pública.

Habida cuenta que, es evidente que para que prospere una revelación en el sentido de que se adquirió la posesión en concepto de dueño o de propietario, es menester que se demuestre la causa que le dio ese carácter, pues si sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción, es claro que no es suficiente para ello la posesión derivada o precaria.

Considerar lo contrario, daría lugar a que, el simple detentador, el arrendatario o depositario, a su capricho, podrían





PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia"

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
JUICIO DE USUCAPIÓN  
EXPEDIENTE: \*\*\*\*\*

constituirse en poseedores en nombre propio, cambiando su verdadera condición de poseedores precarios para pretender, luego de cierto tiempo, adquirir la propiedad del inmueble por prescripción, con la sola manifestación de que siempre han poseído en concepto de dueños o de propietarios, en virtud de determinado acto jurídico de dominio, cosa jurídicamente inaceptable, en atención a que una posesión derivada o precaria debe continuar con esa calidad.

De este modo, la prescripción positiva sólo puede utilizarse al demostrar que se posee un bien en calidad de dueño, con base en un título o documento válido para trasladar la propiedad. Pero, por razones diversas al adquirente, no se cumplieron los requisitos esenciales para que la transmisión de la propiedad sea completa.

De esta manera, únicamente en este tipo de supuestos es posible adquirir la propiedad de un bien por el mero paso del tiempo.

Sirve de apoyo a lo anterior, sustentada por Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la página 30, junio de 1994, de la Octava Época de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Número 78; Genealogía: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo IV, Materia Civil, Primera Parte, tesis 317, página 214, Registro: 206602, con el rubro y texto siguientes:

**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. **Contradicción de tesis 39/92.** Sustentada entre el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 23 de mayo de 1994. Cinco votos. Ponente: Luis Gutiérrez Vidal. Secretaria: María Guadalupe Saucedo Zavala.**

(el realce es propio de la que resuelve)

Ahora bien, una vez expuesto lo anterior, por cuanto a la acción emprendida por el actor \*\*\*\*\* , éste 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, el accionante del pleito incorporó al sumario los medios de prueba que justifican la procedencia de su acción, los cuales consisten en: la **documental pública** relativa a la copia certificada del contrato privado previo de compraventa número 158 de fecha **14 de febrero del 2009** celebrado entre \*\*\*\*\* en carácter de comprador y el \*\*\*\*\* en su carácter de vendedor, mismo que actúa como Apoderado legal de los CC. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , respecto al bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*

Documental a la cual le concede valor probatorio de indicio en términos de los artículos 445 y 490 de la Ley Adjetiva Civil en vigor para el Estado de Morelos, y resulta eficaz para demostrar que el actor, ha demostrado la causa generadora de su posesión, pues en ella descansa su pretensión; en la inteligencia de, 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 y, 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, circunstancia que acredito con la antes citada.

En esa líneas de pensamiento, el título fundatorio de la acción de prescripción adquisitiva es objetivamente válido, pues reúne los requisitos exigidos por el derecho para la adquisición del dominio y para su transmisión, pues al efecto hubo acuerdo en el precio y en la cosa, sin que se requiera la demostración de haberse liquidado el precio del inmueble fijado y que la compraventa se haya formalizado en un escritura pública; es objetivamente válido y eficaz para demostrar la causa originaria de la posesión (poseer en concepto de dueño), pero además tiene a su favor la presunción de que la posesión fue en forma pacífica.

Es aplicable la siguiente Tesis: Jurisprudencial de la Décima Época, con Registro: 2015403, sustentada por el Plenos de Circuito, localizada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 47, Octubre de 2017, Tomo III, Materia(s): Civil, Tesis: PC.I.C. J/51 C (10a.), Página: 1910, cuyo rubro dice:

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL JUSTO TÍTULO O TÍTULO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO ES SUFICIENTE PARA ACREDITAR PRESUNTIVAMENTE (PRESUNCIÓN HUMANA) QUE LA POSESIÓN SE ADQUIRIÓ EN FORMA PACÍFICA, PERO PARA DEMOSTRAR QUE SE HA CONSERVADO ASÍ POR EL TIEMPO QUE EXIGE LA LEY PARA QUE AQUÉLLA OPERE, ES NECESARIO ADMINICULARLO CON OTROS MEDIOS DE PRUEBA.-** Conforme a los artículos 281 y 282 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal aplicable para la Ciudad de México, las partes asumirán la carga de probar los hechos constitutivos de sus pretensiones, a menos que éstos sean negativos. Así, el que afirma ser poseedor en concepto de propietario en forma pacífica tiene la carga de demostrar, en lo que interesa, que adquirió el bien a usucapir de forma pacífica, y que lo ha poseído con esa cualidad por el tiempo exigido por la ley. Respecto a la cualidad pacífica de la posesión no existe base legal para considerar que la demostración de la causa generadora de la posesión, a través de un título subjetivamente válido o justo título, genere la presunción legal de que el poseedor adquirió de forma pacífica o que ha mantenido en forma pacífica esa posesión por el tiempo necesario para que opere la prescripción, pues lo dispuesto en el artículo 827 del Código Civil para el Distrito Federal aplicable para la Ciudad de México, en el sentido de que se "presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión", está referido a la causa generadora de la posesión; es decir, conforme a esa disposición se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió (originaria o derivada), a menos de



PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia"

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
JUICIO DE USUCAPIÓN  
EXPEDIENTE: \*\*\*\*\*

que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión, esto es, que el poseedor derivado aduzca ser poseedor originario con la intención de convertirse en propietario, por ejemplo. Por tanto, para acreditar la posesión pacífica, el que pretende usucapir puede valerse de cualquier medio de prueba directo o indirecto; en ese sentido, acreditada la existencia de un justo título o título subjetivamente válido, como causa generadora de la posesión, es dable jurídicamente inferir a través de una presunción humana, que el bien fue adquirido de forma pacífica, pues la demostración del justo título, que cumple con las características señaladas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación para considerarlo como prueba apta para demostrar la propiedad, evidencia la certeza de la celebración del acto jurídico que le dio origen, la autenticidad del documento en que se consigna el acto traslativo de dominio, y que quien transmitió al adquirente la posesión podía disponer del bien, por lo que puede presumirse que la adquisición se realizó sin violencia. Sin embargo, para probar que la posesión se ha mantenido en forma pacífica durante el plazo exigido para que opere la prescripción, el justo título genera sólo un indicio de dicha circunstancia y será necesario adminicularlo con otros medios de prueba que generen la convicción plena al juzgador de que quien entró a poseer en forma pacífica la ha conservado con tal cualidad durante el lapso necesario para usucapir; elementos de prueba que deberán analizarse concatenadamente para determinar, en cada caso en concreto, que nadie se la ha discutido o perturbado, ni ha mediado violencia y, por ende, que ha sido pacífica.- PLENO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.- Contradicción de tesis 12/2016. E

Dado lo expuesto, es factible señalar que \*\*\*\*\* , al tener la causa originaria de la posesión, y con ello, la adquisición del dominio y su transmisión, fue poseer en concepto de dueño, lo que se demuestra, con la documentales públicas y privadas consistentes en: \*\*\*\*\*

Documentos a los cuales se les otorga pleno valor probatorio en términos de los artículos **436, 437, 444,490 y 491** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos, por cuanto a las primeras en razón de que los mismos fueron expedidos por funcionario público, en ejercicio de sus funciones y con las formalidades de ley, mismas que se valoran en su conjunto atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, y **que sujetan su eficacia probatoria para acreditar que** la publicidad de la ocupación, en concepto de dueño, esto es, la publicidad con la cual se han comportado \*\*\*\*\* , como propietario del inmueble, por lo que, su valor y alcance se deriva de la estructura global del mismo material probatorio, ello se afirma porque esos documentos, si bien son prueba directa de los pagos ahí realizados, de manera indirecta o directa constituyen también indicios de la actitud pública con la cual se ha disfrutado la posesión del inmueble, al revelar presuntivamente -junto con el restante material probatorio- que esa carga tributaria y los servicios públicos corren a cargo de \*\*\*\*\* , **quien probó con las documentales citadas con antelación** la existencia de actos que revelaran la continuidad, publicidad como dueño y que su concepto de dueño, fue adquirido en forma pacífica

Es aplicable la tesis aislada de la Novena Época, con registro: 177884, sustentada por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizada por el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXII, Julio de 2005, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C.498 C, Página: 1484, cuyo rubro dice:

**POSESIÓN EN FORMA PACÍFICA. SE PRESUME QUE CONTINÚA ASÍ COMO CONSECUENCIA DEL TÍTULO GENERADOR DE LA POSESIÓN Y CORRESPONDE LA CARGA DE LA PRUEBA DE DESVIRTUARLA A QUIEN LA CUESTIONA.**- Conforme a los artículos 823 y 827 del Código Civil para el Distrito Federal cuando la posesión se adquiere sin violencia se considera pacífica y se presume que continúa de esa forma a menos que se demuestre que ha cambiado la causa

de la posesión; por tanto quien demanda la prescripción positiva de un inmueble y presenta como causa generadora de su posesión un título traslativo de dominio tiene a su favor la presunción de que la posesión continúa siendo en forma pacífica y corresponde a quien cuestiona tal calidad demostrar que la posesión no ha sido pacífica sino que se ha mantenido a través de la fuerza.

Adicionalmente, obran en autos las deposiciones de los testigos ofrecidos por el actor a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , quienes en diligencia de fecha **veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno**, donde el primero de los mencionados adujo:

"... 3.- Si conoce a los CC. \*\*\*\*\*

**Contestó:** sí

4.- De ser afirmativa la respuesta a la pregunta que antecede, que diga el testigo qué tiempo tiene de conocerlos.

**Contestó:** 10 años.

5.- Que diga el testigo si conoce bien el inmueble ubicado en: Calle \*\*\*\*\* , Estado de Morelos.

**Contestó:** sí.

6.- Que diga el testigo si sabe y le consta la fecha en que su presentante adquirió la posesión del bien inmueble antes mencionado.

**Contestó:** el 14 de febrero del 2009.

7.-De ser afirmativa la respuesta a la pregunta que antecede, que diga el testigo cuál es la fecha en la que su presentante adquirió la posesión del bien inmueble materia del presente.

**Contestó:** la que le acabo de contestar 14 de febrero del 2009.

8.- Que diga el testigo si sabe y le consta que su presentante desde el día catorce de febrero del dos mil diecinueve, a la fecha se encuentra en posesión en calidad de propietario del bien inmueble ubicado en: \*\*\*\*\*

**Contestó:** Sí.

9.- Que diga el testigo si sabe y le gusta que su presentante ha poseído el inmueble materia del presente asunto en forma **pacífica**.

**Contestó:** Sí.

10.- Que diga el testigo si sabe le consta que su presentante ha poseído el inmueble materia del presente asunto en forma **pública**.

**Contestó:** Si

11.- Que diga el testigo si sabe le consta que su presentante ha poseído el inmueble materia del presente asunto en forma **continua**.

**Contestó:** sí

12. Que diga el testigo si sabe y le consta que su presentante ha poseído el inmueble materia del presente asunto de **buena fe**.

**Contestó:** si

Por su parte la segunda de los atestes \*\*\*\*\* , expuso, solo en la parte que no interesa:

3.- Si conoce a los CC. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*

**Contestó:** Si

4.- De ser afirmativa la respuesta a la pregunta que antecede, que diga el testigo qué tiempo tiene de conocerlos.

**Contestó:** aproximadamente también diez o doce años.

5.- Que diga el testigo si conoce bien el inmueble ubicado en: \*\*\*\*\* Municipio de Tlayacapan, Estado de Morelos.

**Contestó:** Si

6.- Que diga el testigo si sabe y le consta la fecha en que su presentante adquirió la posesión del bien inmueble antes mencionado.

**Contestó:** Si

7.-De ser afirmativa la respuesta a la pregunta que antecede, que diga el testigo cuál es la fecha en la que su presentante adquirió la posesión del bien inmueble materia del presente.

**Contestó:** Febrero de dos mil nueve.

8.- Que diga el testigo si sabe y le consta que su presentante desde el día catorce de febrero del dos mil diecinueve, a la fecha se encuentra en posesión en calidad de propietario del bien inmueble ubicado en: \*\*\*\*\*

**Contestó:** Si

9.- Que diga el testigo si sabe y le gusta que su presentante ha poseído el inmueble materia del presente asunto en forma **pacífica**.

**Contestó:** Si

10.- Que diga el testigo si sabe le consta que su presentante ha poseído el inmueble materia del presente asunto en forma **pública**.

**Contestó:** Si

11.- Que diga el testigo si sabe le consta que su presentante ha poseído el inmueble materia del presente asunto en forma **continua**.



PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia"

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
JUICIO DE USUCAPIÓN  
EXPEDIENTE: \*\*\*\*\*

Contestó: Si

12. Que diga el testigo si sabe y le consta que su presentante ha poseído el inmueble materia del presente asunto de **buena fe**.

Contestó: Si

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 el actor, en forma congruente y natural, resultan lógicas en su contenido con los hechos narrados en el escrito inicial de demandada; generando presunciones de carácter legal y humano a favor del actor para acreditar que en el bien inmueble objeto del presente juicio el señor \*\*\*\*\*, tiene la posesión del inmueble en concepto de dueño, desde el catorce de febrero del dos mil nueve, en forma pacífica, continua y de buena.

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 **veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno**, donde se declaró



fictamente confeso a los codemandados \*\*\*\*\*  
confesión que al administrarse con el resto del caudal probatorio  
incorporado al dossier por el actor \*\*\*\*\* (especialmente  
la prueba testimonial y las documentales públicas y privadas), 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, los  
absolventes de **manera ficta reconocieron:**

- \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*.
- “... 2.- Que usted otorgó un poder especial para actos de dominio a favor del C. \*\*\*\*\*
  - 3.- De ser afirmativa la respuesta a la pregunta que anteceden, que diga si, ese poder fue otorgado para la venta del terreno materia del presente asunto.
  - 4.-Que usted vendió el predio ubicado en calle \*\*\*\*\* Municipio de Tlayacapan, Estado de Morelos. al C. \*\*\*\*\* a través de su apoderado legal ese \*\*\*\*\*.
  - 5.-Que dicho contrato fue celebrado en fecha catorce de febrero del dos mil nueve.
  - 6.-Que las medidas y colindancias del predio materia de este juicio son las que obra en el contrato antes mencionado.
  - 7.-Que la superficie total del predio es de doscientos trece metros cuadrados.
  - 8.-que el precio pactado por dicha venta fue la cantidad de \*\*\*\*\*
  - 9.-Qué a través de su apoderado legal se recibió el pago total pactado por la venta del predio materia del presente asunto.
  - 10.-Que su articulante cubrir el pago total de la compraventa materia del presente asunto.
  - 11.-Que a través a su apoderado legal el C. \*\*\*\*\* dio la posesión del terreno que aquí nos ocupa a su articulante.
  - 12.-Que dicha posesión se dio a su articulante desde el día de la firma del contrato materia del presente asunto.
  - 13.-Que dicha posesión comienza a correr a partir del día catorce de febrero del dos mil nueve.
  - 14.-Que la posesión real y material del bien inmueble que nos ocupa la tiene su articulante por más de cinco años
  - 15.-Que la posesión que tiene su articulante sobre el predio materia del presente asunto es de manera **pública**.
  - 16.-Que la posesión que tiene su articulante sobre el predio materia del presente asunto es de manera **pacífica**.
  - 17.-Que la posesión que tiene su articulante sobre el predio materia del presente asunto es de manera **continua**.
  - 18.-Que la posesión que tiene su articulante sobre el predio materia del presente asunto es a **título de propietario**.
  - 19.-Que la posesión que tiene su articulante sobre el predio materia del presente asunto es de **buena fe**.
  - 20.- -Que desde la firma del contrato hasta la fecha actual su articulante es el único dueño del terreno que aquí nos ocupa...”

Por su parte \*\*\*\*\* **manera ficta acepto que:**

- 1.- (...) es apoderado legal de los CC. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*
- 2.-Que sus poderdantes le otorgaron un poder especial para actos de riguroso dominio.
- 3.-Que dicho poder fue otorgado para la venta del predio ubicado en calle \*\*\*\*\* Municipio de Tlayacapan, Estado de Morelos.
- 4.-Que usted celebró con su articulante contrato privado de compraventa en (sic) calle \*\*\*\*\*
- 5.-Que dicho contrato de compraventa fue respecto del predio ubicado en calle \*\*\*\*\* Municipio de Tlayacapan, Estado de Morelos.
- 6.-Qué las medidas y colindancias del predio material de este juicio son las que obran en el contrato antes mencionado
- 7.-Que la superficie total del predio es de doscientos trece metros cuadrados.
- 8.-Que el precio pactado por dicha venta fue la cantidad de \*\*\*\*\*



PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia"

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
JUICIO DE USUCAPIÓN  
EXPEDIENTE: \*\*\*\*\*

9.-Que usted recibió el pago total pactado por la venta del predio materia del presente.

10.-Que su articulante, cubrió el pago total de la compraventa materia del presente asunto.

11.-Que usted dio posesión del terreno que aquí nos ocupa a su articulante.

12.-Que la posesión se dio desde el día de la firma del contrato materia del presente asunto

13.-que dicha posesión comienzo a correr a partir del día catorce de febrero del año dos mil nueve.

14.-Que la posesión real y material del bien inmueble que nos ocupa la ha tenido su articulante por más de 5 años

15.-Que la posesión que tiene su articulante antes sobre el predio materia del presente asunto es de manera **publica**

16.-Que la posesión que tiene su articulante sobre el predio materia del presente asunto es de manera **pacífica**.

17.-Que la posesión que tiene su articulante sobre el predio materia del presente asunto es de manera **continua**.

18. -Que la posesión que tiene su articulante sobre el predio materia del presente asunto es a **título de propietario**.

19.-Que la posesión que tiene su articulante sobre el predio materia del presente asunto es de **buena fe**.

20.- -Que desde la firma del contrato hasta la fecha actual su articulante es el único dueño del terreno que aquí nos ocupa..."

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 la parte actora, mediante contrato de compraventa celebrado con \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* a quien se le otorgó un poder especial para actos de dominio a su favor), *adquirió, el bien identificado como en calle \*\*\*\*\**, quien se ha ostentando como propietario; en forma, pacífica, pública, continua y de buena fe, aunado a que dicha probanza se encuentra administrada con el diverso material probatorio que consta en autos.

Es aplicable el contenido de la Jurisprudencia número VI.3o.C. J/52, Página: 1476, Novena Época, Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que a la literalidad se transcribe:

**CONFESIÓN FICTA, ES APTA PARA TENER POR DEMOSTRADOS LOS HECHOS REPUTADOS COMO CONFESADOS CUANDO NO EXISTE PRUEBA EN CONTRARIO.**

*El artículo 423 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla en vigor, señala que la confesión ficta produce presunción legal cuando no ha sido desvirtuada por prueba en contrario; luego, es claro que la presunción que genera una prueba confesional ficta por falta de comparecencia a absolver las posiciones en términos del citado artículo, sí puede ser apta para tener por demostrados los hechos reputados como confesados, siempre que no haya probanza en contrario.*

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 AQUÉL (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



PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia"

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
JUICIO DE USUCAPIÓN  
EXPEDIENTE: \*\*\*\*\*

los hechos constitutivos de la acción, esto es, que \*\*\*\*\*  
ha sido poseedor, de forma pacífica, cierta, continua,  
ininterrumpida, de buena fe, en su calidad de dueño, desde hace  
más de **CINCO AÑOS**, del predio identificado como \*\*\*\*\*  
Teniendo una superficie total de \*\*\*\*\*

Quien 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  
\*\*\*\*\* cedieron los derechos reales, cedió la propiedad  
del inmueble a \*\*\*\*\* , lo cual ocurrió el **catorce de febrero  
del dos mil nueve**, 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 **doce 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 \*\*\*\*\* **Y**  
\*\*\*\*\* así como al **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS  
REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.**

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 bien inmueble identificado  
como: \*\*\*\*\* . Mismo que cuenta con las siguientes  
medidas y colindancias: \*\*\*\*\*

**VIII.-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 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 dicho 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 del actor, proceda a su inscripción y registro del referido bien inmueble a favor del actor \*\*\*\*\* , en términos del artículo 1243 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

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 \*\*\*\*\* , **justificó** los hechos constitutivos de la acción que ejercitó en contra de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* y del **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**; en consecuencia:

**TERCERO.-SE DECLARA** que \*\*\*\*\* , se ha convertido en propietario por prescripción positiva, respecto del bien inmueble identificado como: \*\*\*\*\* . Mismo que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*\*\*

**CUARTO.- SE CONDENA** al **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, 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 del actor, proceda a su inscripción y registro del referido bien inmueble a favor del actor \*\*\*\*\* , en términos del artículo **1243** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

**QUINTO.** - -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 la Primer Secretaria de Acuerdos, Licenciada \*\*\*\*\* , con quien legalmente actúa y da fe.