



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PODER JUDICIAL

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

SENTENCIA DEFINITIVA

Cuernavaca, Morelos a treinta de junio de dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **304/2020** del Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por *********, contra *********, ********* y el *********, radicado en la Primera Secretaría del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, y;

RESULTANDO:

1. Presentación de demanda. Mediante escrito presentado ante la oficialía de partes común del Primer Distrito Judicial, el día **dieciséis de octubre de dos mil veinte**, compareció *********, a demandar en la **Vía ORDINARIA CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, contra *********, ********* y el *********, reclamando como prestaciones, las que literalmente dicen:

"... 1.- De los CC.: ******* y *******,

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

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

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

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

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

Manifestando como hechos los que se desprenden del libelo inicial de la demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en

obvio de innecesarias repeticiones, toda vez, que la Juzgadora considera innecesario transcribir los hechos que expuso la parte actora en el juicio génesis, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

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

2. Admisión de demanda. Por auto de veintitrés de octubre de dos mil veinte, se tuvo a *****, por admitida la demanda en contra de *****, ***** y **del** *****, en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a los demandados, para que dentro del plazo de diez días produjeran contestación a la demanda entablada en su contra.

3. Emplazamiento a los demandados. El seis de noviembre de dos mil veinte, fueron emplazados a juicio los demandados ***** y *****; el diecinueve de noviembre de dos mil veinte, fue emplazado el codemandado *****, por conducto de quien legalmente lo represente, en términos del auto de veintitrés de octubre de dos mil veinte.



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PODER JUDICIAL

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

EXP. NÚM. 304/2020

VS

ORDINARIO CIVIL
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

4. Rebeldía de los demandados. El veinticinco de noviembre de dos mil veinte, se tuvo por acusada la rebeldía de los demandados ***** y ***** en el presente juicio. Por cuanto hace al ***** , mediante auto de cuatro de diciembre de dos mil veinte se tuvo por acusada su rebeldía. Asimismo se señaló fecha para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración a que se refiere el artículo 371 del Código Procesal Civil en vigor.

6. Audiencia de conciliación. El ocho de marzo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la cual no compareció la parte actora ni la parte demandada, así como persona legal alguna que los representara, no obstante de encontrarse debidamente notificadas las partes, se pasó a la etapa de depuración y una vez declarada cerrada dicha etapa, se mandó abrir el juicio a prueba por el término común de ocho días común a las partes.

9. Admisión de pruebas. Mediante auto de once de marzo de dos mil veintiuno, se señaló fecha para el desahogo de la Audiencia de Pruebas y Alegatos, admitiéndose por parte de la actora las pruebas siguientes: la **CONFESIONAL** a cargo de *****; la **Testimonial** a cargo de los testigos ***** y *****; las **DOCUMENTALES PÚBLICA y PRIVADA** exhibidas en su escrito de pruebas; la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA** y la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**. Por auto de veintinueve de abril de dos mil veintiuno se admitió la **CONFESIONAL** a cargo de *****.

10. Audiencia de Pruebas y Alegatos. El cuatro de junio de dos mil veintiuno tuvo lugar el desahogo de la Audiencia prevista por el artículo 400 del Código Procesal Civil en vigor

para el Estado de Morelos, en la cual, compareció el actor ***** así como su abogado patrono, no así la parte demandada, *****, ***** e *****, a pesar de encontrarse debidamente notificados como obra en autos. Asimismo, se procedió al desahogo de las pruebas ofrecidas por la actora y al no existir pruebas pendientes por desahogar se procedió a la apertura de la etapa de alegatos, en la que la parte actora, por conducto de su abogado patrono realizó las manifestaciones que a su parte correspondieron y se tuvo por perdido el derecho de los demandados a formular los alegatos que a su parte correspondía, en consecuencia, se ordenó turnar los presentes autos para oír sentencia definitiva, la cual se pronuncia al siguiente tenor:

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

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



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PODER JUDICIAL

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

EXP. NÚM. 304/2020

VS

ORDINARIO CIVIL
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

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

"...Es Órgano Judicial competente por razón del territorio: ...III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles..."

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

Así también, la vía elegida es la correcta, toda vez, que tratándose de juicios sobre prescripción positiva éstos se ventilarán en la vía ordinaria civil, tal y como lo reglamenta el precepto legal contenido en el artículo 349² del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en concordancia con el artículo 68³ de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

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

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

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

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

"...Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada...".

Al respecto, se alude que la legitimación *ad procesum* (procesal) se entiende como tal, la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, mientras que la legitimación *ad causam* (en la causa), implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio, situación legal que respecto de la parte actora se encuentra irrefutablemente acreditada, esto es, con la documental privada que contiene el acto volitivo relativo al contrato privado de compraventa de diecisiete de agosto de dos mil once, celebrado por *********, en su carácter de comprador y *********, en su calidad de vendedora, respecto de los derechos posesorios del bien inmueble descrito, ubicado en: *********, Morelos, fracción de terreno con una superficie de *********, inscrito en el *********, bajo el folio real *********, con las siguientes medidas y colindancias: al Norte en *********; al Sur *********; al Oriente, ********* y al Poniente *********; y quien manifestó en el antecedente III de dicho

jurisdicción; III.- Habilitar al Secretario de acuerdos como Actuario, cuando las necesidades del servicio lo requieran; y IV.- Las demás que les asignen las leyes.



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PODER JUDICIAL

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

EXP. NÚM. 304/2020

VS

ORDINARIO CIVIL
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

contrato haber realizado compraventa hace más de veinte años al señor *****.

Acto jurídico el de mención, que se considera apto y contundente para acreditar la legitimación procesal activa (*ad procesum*), advirtiéndose así, las prerrogativas e interés jurídico que tiene el demandante de *usucapión*, ***** , para hacer valer la acción que deduce respecto del bien inmueble materia de la controversia, identificado en supra líneas, en virtud de que mediante el contrato privado de compraventa de diecisiete de agosto de dos mil once, obtuvo la posesión de *facto* de dicho bien inmueble.

Documental privada la de análisis, a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de los artículos 444⁴ y 490⁵ de la ley adjetiva civil vigente en el Estado de Morelos, por no haber sido impugnada por la contraparte, ***** y ***** , al no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra, coligiéndose el derecho e interés jurídico de la parte actora para hacer valer la acción que deduce respecto del bien inmueble materia de la controversia, en virtud de la relación existente entre las partes.

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

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

Asimismo, la legitimación pasiva ad procesum y ad causam de ***** y *****, se advierte de igual manera con la documental privada previamente valorada para la primera de ellas, así como de la documental pública relativa al certificado de libertad o de gravamen de veintiocho de septiembre de dos mil veinte, emitido por el *****, para el segundo de ellos, en el que aparece como propietario del bien inmueble materia de la litis, precisamente el codemandado *****, debiendo resaltar, que en términos del numeral 1242 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos⁶, es correcto que el actor demande de *****, las prestaciones que indica en su libelo génesis de demanda, por ser ésta la persona que aparece como propietario ante la institución registral, por lo tanto, es dable que promueva el juicio contra el codemandado citado.

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

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

⁶ ARTICULO *1242.- ARTICULO *1242.- PROMOCION DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ANIMO DE PRESCRIBIR. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad. En caso de que el poseedor tenga conocimiento de que el propietario real del inmueble sea persona distinta a la señalada en el Registro Público de la Propiedad, deberá igualmente, promover juicio contra éste. En todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PODER JUDICIAL

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

EXP. NÚM. 304/2020

VS

ORDINARIO CIVIL
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

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

Teniendo primeramente que la parte actora ***** , demandó las siguientes pretensiones:

"... 1.- De los CC.: ***** y *****

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

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

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

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

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

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

Además, de que la implementación de la oralidad en algunas materias del derecho, que se está presentando en nuestro sistema jurídico mexicano, tiende rotundamente a la eliminación de las transcripciones repetitivas e innecesarias,

que provocan sólo la existencia de expedientes voluminosos. Siendo que lo más importante al dictar una sentencia, es realizar un análisis exhaustivo del caso en particular, una adecuada valoración de las pruebas y, una verdadera fundamentación y motivación.

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

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

ARTÍCULO 965.- NOCIÓN DE POSESIÓN. *Posesión de una cosa es un poderío de hecho en virtud del cual una persona la retiene y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia. La posesión surge como consecuencia de la constitución de un derecho o sin derecho alguno; en el primer caso se es poseedor de derecho, en el segundo, de hecho.*

ARTÍCULO 966.- POSESIÓN ORIGINARIA DERIVADA. *Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada. El propietario al igual que el poseedor conserva el derecho de pretensión posesoria contra actos de terceros. Los poseedores a que se refiere el párrafo anterior, se regirán por las disposiciones que norman los actos jurídicos, en virtud de los cuales son poseedores, en todo lo relativo a frutos, pagos de gastos y responsabilidad por pérdida o menoscabo de la cosa poseída. Los poseedores originarios podrán adquirir los bienes o derechos por prescripción positiva*

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

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



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PODER JUDICIAL

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

EXP. NÚM. 304/2020

VS

ORDINARIO CIVIL
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

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

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

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES. Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública; II.- En cinco años, cuando los inmuebles o derechos reales hayan sido objeto de una inscripción; III. En diez años, cuando se posean de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario o de titular del derecho y se ejerce en forma pacífica, continua, pública y de manera cierta; y IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y II, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante más de tres años, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en su poder.

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

ARTICULO *1242.- PROMOCION DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ANIMO DE PRESCRIBIR. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad. En caso de que el poseedor tenga conocimiento de que el propietario real del inmueble sea persona distinta a la señalada en el Registro Público de la Propiedad, deberá igualmente, promover juicio contra éste. En todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.

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

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

V. Estudio de la usucapión. Siguiendo este orden de consideraciones jurídicas, previo estudio exhaustivo de las constancias que obran en autos del sumario, se colige que son exactas las narradas manifestaciones del accionante *****, acreditándose la prescripción positiva (*usucapión*), que hizo valer respecto del bien inmueble ubicado en: *****, Morelos, fracción de terreno con una superficie de *****, inscrito en el *****, bajo el folio real ***** con las siguientes medidas y colindancias: al Norte en *****; al Sur *****; al Oriente, ***** y al Poniente *****..

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

El arábigo 386 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.

Bajo esa premisa legal, se alude que el usucapionista para acreditar sus alegaciones de *facto*, exhibió como documento fundatorio de su acción, la documental privada, visible a foja 9 del expediente fuente, consistente en el contrato privado de compraventa de diecisiete de agosto de dos mil once, celebrado por *****, en su carácter de “vendedora” y *****, en su calidad de “comprador”, respecto del inmueble ubicado en *****, Morelos, fracción de terreno, con una superficie de *****, inscrito en el *****, bajo el folio real ***** con las siguientes medidas



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PODER JUDICIAL

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

EXP. NÚM. 304/2020

VS

ORDINARIO CIVIL
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

y colindancias: al Norte en *****; al Sur *****; al Oriente, ***** y al Poniente ***** ..

Documental privada, de la cual se advierte que el diecisiete de agosto de dos mil once, el aquí actor, adquirió por compraventa, el inmueble objeto de la litis, y en tal contrato, se aprecia que la vendedora hizo saber al actor la situación respecto a la inscripción a favor de *****; por lo tanto, se advierte, que en la especie el codemandado ***** respecto del bien inmueble materia de la *usucapión*, es quien aparece como propietario ante el ***** , tal y como se colige del certificado de libertad o de gravamen de veintiocho de septiembre de dos mil veinte (visible a foja 10 del expediente principal).

Documental privada la de referencia a la cual se le concede valor probatorio, al no ser objetada por la contraparte, en términos de los arábigos 442 y 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos.

Prueba que se relaciona con la **Confesional** a cargo de ***** y ***** de cuatro de junio de dos mil veintiuno, en la cual, ante la incomparecencia de los codemandados, fueron declarados confesos de todas y cada una de las posiciones previamente calificadas de legales, de las cuales se depende que fictamente confesaron: que conocen a *****; que conoce la fracción de terreno del inmueble identificado como fracción de predio denominado Rancho del Amate, ubicado al noreste de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, actualmente Calle Naranjos, número 13, Colonia Amate Redondo, Municipio de Cuernavaca, Morelos; que ese inmueble se lo vendió a *****; que su articulante le pagó la totalidad del valor de operación de la compra del inmueble

motivo del presente juicio a la parte vendedora; que a la fecha no se le adeuda ninguna cantidad por concepto del valor de la operación de la compraventa a la vendedora; que desde la fecha de la compraventa, le entregó a su articulante la posesión del inmueble motivo del presente juicio; que reconocen como legítimo propietario del inmueble motivo del presente juicio a *****; que reconocen que quien se encuentra en posesión del inmueble motivo del presente juicio es *****; que reconocen que el inmueble motivo del presente juicio lo tiene en posesión hasta la fecha de hoy es su articulante; que aceptan que en la Dirección de Catastro Municipal del Municipio de Cuernavaca se dé de alta el inmueble a nombre de *****; que acepta que en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado se cancele la inscripción del inmueble motivo del juicio a su nombre; que aceptan que el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado se realice la inscripción del inmueble motivo del juicio a nombre de *****.

Prueba **Confesional** que se le otorga valor probatorio en términos de los artículos 392 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos y que sirve para corroborar las manifestaciones del actor y que, aun y cuando por sí sola es insuficiente para acreditar plenamente su acción y que para constituir prueba plena, debe administrarse con otros elementos que produzcan en la juzgadora certeza y seguridad plena sobre el acto de que se trata probar, la misma se encuentra concatenada con el resultado de las **Testimoniales** a cargo de ***** y *****, de cuatro de junio de dos mil veintiuno, quienes comparecieron ante este órgano jurisdiccional a manifestar los hechos que les consta respecto de la presente controversia; testimonios de los atestes, que valorados de manera razonada y cognitiva en términos del arábigo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, son aptos y verosímiles para corroborar y sustentar lo



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PODER JUDICIAL

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

EXP. NÚM. 304/2020

VS

ORDINARIO CIVIL
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

esgrimido primigeniamente por el impetrante de usucapión, en el sentido de que saben y les consta que conocen a ***** por ser vecinos, desde hace diez y ocho años respectivamente, que conocen el inmueble identificado como fracción de predio denominado *****; que se reconoce como dueño de dicho inmueble a *****; que su presentante adquirió dicho inmueble comprándoselo a ***** adquiriéndolo desde hace aproximadamente nueve a diez años; que la posesión que detenta su presentante respecto de ese inmueble es pacífica, pública, a título de dueño, continua, cierta y de buena fe; que la razón de su dicho es porque es cierto y porque son vecinos y se conocen desde hace nueve años aproximadamente, respectivamente.

De esa guisa, valorada cognoscitivamente la prueba testimonial, se obtiene la presunción legal a favor del accionante ***** , en el sentido de que ha ejecutado un poderío de hecho, desde el diecisiete de agosto de dos mil once, fecha en la cual entró a poseer en concepto de dueño, en razón de haber celebrado contrato privado de compraventa con ***** , respecto del bien inmueble materia de la controversia, realizando actos de aprovechamiento respecto de dicho predio, poseyéndolo en carácter de dueño. Esto último se aprecia así, en tanto que los atestes de referencia, manifestaron saber que su presentante tiene la posesión del bien inmueble objeto de la litis desde hace aproximadamente nueve a diez años.

Quedando evidente, el *animus domini* (ánimo de dominio), que el demandante ejerce sobre el predio materia de la controversia, requisito *sine qua non* en la *usucapión*, que es indispensable para que proceda la prescripción positiva, esto es así, en tanto que los testigos en comento, saben y les

consta que su presentante ha poseído en concepto de dueño, el bien materia de la litis, dado que celebró la compra del bien con *****, circunstancia que le permitió empezar a poseer dicho bien en carácter de propietario.

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

Quedando palpable que el accionante posee un derecho real y que ha venido gozando de él, ostentándose como titular del mismo al obtener en nombre propio los beneficios inherentes a su ejercicio.

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

Siendo dicho acuerdo de voluntades, la prueba objetiva del origen o causa generadora de la posesión, tal como el solicitante lo aseveró y acreditó, puesto que el contrato privado señalado, es la existencia del acto traslativo de dominio que produce consecuencias de derecho y a la vez legítima al poseedor para comportarse ostensible y objetivamente como propietario del inmueble citado, por lo



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PODER JUDICIAL

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

EXP. NÚM. 304/2020

VS

ORDINARIO CIVIL
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

que, la precisión de dicha causa generadora, en los términos apuntados, permite establecer que la posesión que tiene el accionante sobre el inmueble materia del presente juicio, es en concepto de dueño, siendo éste poseedor originario del citado bien inmueble desde el diecisiete de agosto de dos mil once, momento en que el demandante, entró en posesión de buena fe, de manera pacífica, continua, pública, cierta, de buena fe y a título de dueño.

Teniendo el actor, la posesión física y material del bien inmueble objeto de la usucapión por más de cinco años, siendo diez años, aproximadamente, dado que lo posee desde el diecisiete de agosto de dos mil once, circunstancias de facto, que quedaron corroboradas con la confesión ficta de los demandados ***** y ***** y los resultados de los depositados anteriormente valorados, consecuentemente, se actualiza la hipótesis contenida en la fracción I del artículo 1238 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que reza:

"..Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública..."

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

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

ARTÍCULO 993.- CONCEPTO DE POSESIÓN CONTINUA.

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

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

ARTÍCULO 995.- CONCEPTO DE POSESIÓN CIERTA Y EQUIVOCA. *Posesión cierta es la que se tiene por un título que no da lugar a dudas respecto al concepto originario o derivado de la misma posesión. Posesión equívoca es la que se tiene por un título hecho o acto jurídico que dé lugar a duda, respecto del concepto originario o derivado de la misma posesión.*

En el presente caso, el accionante *********, acreditó los supuestos jurídicos contenidos en los ordenamientos legales transcritos en líneas anteriores, esto es así, toda vez que el solicitante adquirió la posesión originaria a través del contrato privado de compraventa de diecisiete de agosto de dos mil once, circunstancia que como ya se estableció es la causa generadora de la citada posesión, misma que al ser originaria establece la presunción de propiedad en favor del demandante.

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



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PODER JUDICIAL

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

EXP. NÚM. 304/2020

VS

ORDINARIO CIVIL
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

Cabe mencionar, que la posesión del impetrante ha sido continua, pues de las constancias que integran el sumario no se desprende dato alguno que acredite que la citada posesión haya sido interrumpida por alguno de los medios de interrupción enumerados en los artículos 1251 a 1254 de la Ley Sustantiva Civil en vigor; por todo ello, se determina que ***** , acreditó haber poseído el inmueble en mérito en tiempo anterior y no sólo en la actualidad lo cual constituye una presunción de que su posesión sea continua, pues el poseedor actual que prueba haber poseído en tiempo anterior, tiene a su favor la presunción de haber poseído en el intermedio, lo anterior atento a lo ordenado por el ordinal 975 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

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

"...PRESCRIPCIÓN POSITIVA, LA PRUEBA DE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSICIÓN ES ELEMENTO DE LA PRETENSIÓN AÚN CUANDO LA LEY NO EXIJA JUSTO TÍTULO.-

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

POSESIÓN. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDÓNEA PARA ACREDITARLA. La testimonial adminiculada con otros

medios de prueba, es la idónea para demostrar la posesión material de un inmueble, porque son los testigos, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condición se detenta un inmueble.

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

En tal virtud, se determina que el accionante ***** , probó la acción que ejercitó contra ***** , ***** , quienes fictamente reconocieron la causa generadora de la posesión analizada; ergo, es conducente declarar que ha operado en favor de ***** , la prescripción positiva, (usucapión), declarándosele propietario del bien inmueble ubicado en ***** , Morelos, fracción de terreno con una superficie de ***** , inscrito en el ***** , bajo el folio real ***** , con las siguientes medidas y colindancias: al Norte en ***** ; al Sur ***** ; al Oriente, ***** y al Poniente ***** .

VII. Efectos. Asimismo, una vez que cause ejecutoria la presente resolución judicial se ordena su inscripción en el ***** , sirviendo de título de propiedad al poseedor *animus domini* ***** , del bien inmueble detallado e identificado en líneas que anteceden. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1243⁷ del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

⁷ ARTICULO 1243.- INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA QUE DECLARE LA PRESCRIPCIÓN. La sentencia ejecutoria que declare procedente la pretensión de prescripción se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad al poseedor.



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PODER JUDICIAL

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

EXP. NÚM. 304/2020

VS

ORDINARIO CIVIL
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

VIII. Absolución de codemandado. Ahora bien, respecto de las prestaciones que hizo valer el accionante, contra el ***** , se apunta que éstas son improcedentes, en razón de que la presente resolución tiene carácter declarativo, es decir, la sentencia que se emite, tiene la característica de ser título de propiedad del impetrante, del cual en líneas que preceden se ordenó su inscripción, por lo tanto, el registro del derecho real del actor que se realice, extingue automáticamente las inscripciones realizadas con anterioridad, y por consiguiente, se deberán realizar las anotaciones administrativas correspondientes. Por lo tanto, es dable absolverlo de las prestaciones que le fueron reclamadas por la parte actora. Lo anterior en términos de los artículos 1243 y 2505 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

IX. Gastos y costas. No se hace especial condena en gastos y costas en el presente juicio por ser el mismo de carácter declarativo, máxime que ninguna de las partes procedió con temeridad o mala fe, lo anterior con sustento jurídico en el presupuesto legal contenido en el artículo 164⁸ de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos.

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

RESUELVE:

⁸ *ARTÍCULO 164.- Ausencia de condena en costas. En las sentencias declarativas o constitutivas, si ninguna de las partes hubiera procedido con temeridad o mala fe, no habrá condena en costas ni gastos, y cada una reportará las que hubiere erogado.*

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

SEGUNDO: El actor *****, probó la acción de prescripción positiva o *usucapión*, que dedujo contra *****, ***** y el *****, por las razones jurídicas expuestas en la presente resolución.

TERCERO: Ha operado en favor de *****, la prescripción positiva, (*usucapión*) en consecuencia, se le declara propietario del bien inmueble ubicado en: *****, Morelos, fracción de terreno con una superficie de *****, inscrito en el *****, bajo el folio real *****, con las siguientes medidas y colindancias: al Norte en *****; al Sur *****; al Oriente, ***** y al Poniente *****.

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

QUINTO: Se absuelve al codemandado *****, de las prestaciones reclamadas por el prescribiente, en términos de lo expuesto en el presente fallo.

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

SÉPTIMO: NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma la **Maestra en Derecho BIBIANA OCHOA SANTAMARIA**, Juez Primero Civil de Primera Instancia



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PODER JUDICIAL

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

EXP. NÚM. 304/2020

VS

ORDINARIO CIVIL
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, por ante la Primera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **NORMA DELIA ROMÁN SOLÍS**, con quien legalmente actúa y quien da fe.