



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

USUCAPIO

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 once 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 **Segunda** Secretaría, y,

RESULTANDOS:

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

a).- *La declaración que haga su señoría en el sentido de que se ha consumado la prescripción positiva a mi favor y que por ende me he convertido en propietaria respecto del lote uno, resultante de la división de la fracción "Resto", de la división del predio ubicado en calle******

b).- *Lo anterior por haber poseído dicho inmueble por el tiempo y condiciones que la ley de la materia exige para usucapir, es decir, en concepto de dueña, en forma pacífica, continua, pública, y cierta y de buena fe, en términos de lo dispuesto por el artículo 1237, 1238 fracción I del Código Civil Vigente en el Estado de Morelos.*

c).- *La cancelación del registro respecto del lote uno, resultante de la división de la fracción ******

d).- *La inscripción a favor de la suscrita de la sentencia definitiva que se dicte en este juicio ante la Dirección General del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a efecto de que se me sirva de título de propiedad de conformidad con lo que dispone el artículo 1243 del Código Civil en Vigor.*

e).- *El pago de gastos y costas que se originen el presente juicio.*

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 ordenada en autos, proveído del **diez de febrero 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 la demandada ***** 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.

3.- EMPLAZAMIENTO. - En diligencia de **cuatro de septiembre de dos mil veinte**, se realizó el llamamiento a juicio de*****.

4.-ALLANAMIENTO DE LA DEMANDADA.- Por proveído del **quince de septiembre de dos mil veinte**, previa certificación secretarial, se tuvo a la demandada ***** , contestando la demanda entablada en su contra, mediante la cual se allana a las pretensiones de la actora, sin oponer defensas y excepciones, por lo que, se requirió a la demandada ratificar el allanamiento que expresa.

Asimismo, con el escrito de contestación se ordenó **dar vista a la parte actora**, a efecto de que en el plazo de **tres días**, manifestara lo que en su derecho correspondiera.

5.- AUTO REGULATORIO. – Por auto de fecha **uno de octubre de dos mil veinte**, atendiendo la naturaleza del juicio, se ordenó continuar con la secuela del procedimiento y en virtud de haberse fijado la litis en términos del artículo 371 del Código Procesal Civil Vigente para el Estado, se señaló la **audiencia de conciliación y depuración**.

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

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

Confesional y declaración de parte a cargo de *****.

Testimonial a cargo de *****

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

Documental privada consistente en original del contrato privado de compraventa de fecha **quince de marzo del dos mil once**, celebrado por la señora ***** como vendedora y por la otra parte la señora ***** como compradora, respecto del lote uno, resultante de la división de la fracción *****

La instrumental de actuaciones y la presuncional legal y humana.

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



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

USUCAPIO

EXPEDIENTE: *****

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

Por cuanto a la **vía** intentada, es la procedente en términos del artículo **661** del mismo ordenamiento legal, el cual señala que

la vía ordinaria civil es la procedente para tramitar los juicios **declarativos de propiedad**.

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

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

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

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

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

Bajo ese contexto, la legitimación **activa** de la actora *********, se encuentra acreditada con el contrato privado de compraventa de fecha **quince de marzo del dos mil once**, celebrado por la señora ********* como vendedora y por la otra parte la señora ********* como compradora, respecto del lote uno, resultante de la división de la fracción ********* 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 veintiocho de agosto de dos mil diecinueve, en el aparece como propietario del bien inmueble ubicado fracción ********* *********.

Documentales a las que se les otorga valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en razón de que los mismos fueron expedidos por funcionario público, en ejercicio de sus funciones y con las formalidades de ley, con la cual se acredita la legitimación activa, interés jurídico y derecho que tiene la parte actora para poner en movimiento este órgano jurisdiccional, en virtud de que la hoy demandada aparece como propietario de dicho bien ante el **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



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

USUCAPIO

EXPEDIENTE: *****

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. - No obstante que ***** , **parte demandada**, contesto la demanda se allana a las pretensiones de la actora, sin oponer defensas y excepciones, por lo que, no hay cuestión previa ni incidental que merezca estudio previo a la cuestión principal.

VI.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN. En atención que, no existen cuestiones incidentales que analizar, se procede al estudio de la acción principal, presentada por la actora ***** en contra de ***** , 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 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 TÍTULO 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**



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

USUCAPIO

EXPEDIENTE: *****

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

Artículo 386.- Carga de la prueba. Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.

Desde luego, la accionante del pleito incorporó al sumario los medios de prueba que justifican la procedencia de su acción, fundamentalmente la **documental privada en original** consistente en el contrato privado de compraventa de fecha **quince de marzo del dos mil once**, celebrado por la señora ***** como vendedora y por la otra parte la señora ***** como compradora, respecto *****

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 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

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

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

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



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

USUCAPIO

EXPEDIENTE: *****

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 la señora *****, tiene la posesión del inmueble en concepto de dueña, desde el quince de marzo de mil doce, derivado del contrato de compraventa que celebró con la señora *****, fecha en la cual entró en posesión del lote número uno y que se ha ostentado como única dueña, posesión que ha sido en forma pacífica, cierta de buena fe, ininterrumpida.

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 **cinco de mayo de dos mil veintiuno**, donde se declaró fictamente confesa a la demandada *****, confesión que al adminicularse con el resto del caudal probatorio incorporado al dossier por la actora ***** (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, la absolvente de manera ficta reconoció:

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 con la señora ***** , adquirió, el bien inmueble materia del presente juicio, por lo que derivado de ello, se encuentra en posesión del bien inmueble, desde hace aproximadamente 9 años, quien se ha ostentando como única dueña, posesión que ha sido en forma pacífica, cierta de buena fe, ininterrumpida; 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.

Luego entonces, todo el caudal probatorio allegado al dossier por el accionante del litigio resulta suficiente para acreditar los hechos constitutivos de la acción, y en consecuencia su legal procedencia; pues la valoración de los medios de prueba aportados por el accionante del juicio le es favorable cuando dichas pruebas son tasadas en lo individual como en su conjunto, como precisamente lo establece el artículo 490 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, que establece lo siguiente:

"ARTÍCULO 490. SISTEMA DE VALORACIÓN DE LA SANA CRÍTICA. Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena.

La valoración de las pruebas opuestas se hará confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las 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."

Siendo aplicable al caso el siguiente criterio jurisprudencial: Novena Época, Registro: 902971, Instancia: Pleno, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Apéndice 2000, Tomo I, Const., P.R. SCJN, Materia(s): Constitucional, Tesis: 2298, Página: 1596, la cual refiere:



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
USUCAPIO

EXPEDIENTE: *****

PRUEBAS. SU VALORACIÓN CONFORME A LAS REGLAS DE LA LÓGICA Y DE LA EXPERIENCIA, NO ES VIOLATORIA DEL ARTÍCULO 14 CONSTITUCIONAL (ARTÍCULO 402 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL).

- El Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, al hablar de la valoración de pruebas, sigue un sistema de libre apreciación en materia de valoración probatoria estableciendo, de manera expresa, en su artículo 402, que los medios de prueba aportados y admitidos serán valorados en su conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia; y si bien es cierto que la garantía de legalidad prevista en el artículo 14 constitucional, preceptúa que las sentencias deben dictarse conforme a la letra de la ley o a su interpretación jurídica, y a falta de ésta se fundarán en los principios generales del derecho, no se viola esta garantía porque el juzgador valore las pruebas que le sean aportadas atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, pues el propio precepto procesal le obliga a exponer los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión. Amparo directo en revisión 565/95.-Javier Soto González.-10 de octubre de 1995.-Unanimidad de once votos.-Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano.-Secretaría: Luz Cueto Martínez. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo III, abril de 1996, página 125, Pleno, tesis P. XLVII/96.

A mayor abundamiento, el Código de Procedimientos Civiles para esta entidad federativa, establece que los jueces, al valorar en su conjunto los medios de prueba que se aporten y se admitan en una controversia judicial, deben exponer cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión, lo que significa que la valoración de las probanzas debe estar delimitada por la lógica y la experiencia, así como por la conjunción de ambas, con las que se conforma la sana crítica, como producto dialéctico, a fin de que la argumentación y decisión del juzgador sean una verdadera expresión de justicia, es decir, lo suficientemente contundentes para justificar la determinación judicial y así rechazar la duda y el margen de subjetividad del juzgador, con lo cual es evidente que se deben aprovechar "las máximas de la experiencia", que constituyen las reglas de vida o verdades de sentido común.

VI.- 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 dueña, 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 ***** .

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:

VII.-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 cancelación de las inscripciones que aparecen en esa dependencia a nombre de la demandada *****
***** respecto de la fracción resto delimitada en el contrato base de acción.

Sirviéndole a ***** de título de propiedad la presente sentencia de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1243 del Código Civil en vigor

Una vez que cause ejecutara la presente sentencia, se ordena girar oficio respectivo al Director de Certificaciones del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** debiendo acompañar a costa de la parte actora, copia certificada de esta resolución y del auto que la declare ejecutoria, a fin de que, realice la cancelación del registro respecto al lote identificado ante dicha dependencia bajo el Folio Real Electrónico ***** a nombre de ***** y que corresponde *****

En virtud de lo anterior, **requiérase** al Director de Certificaciones del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, a efecto de que una vez colmado lo anterior, inscriba a favor de ***** el lote que se especifica en líneas que anteceden, mismo que actualmente se encuentra inscrito bajo el Folio Real Electrónico ***** para ello, se sirva considerar la presente resolución como título de propiedad con los efectos legales que ello origine, una vez efectuados los pagos correspondientes a los trámites necesarios para que proceda dicha inscripción, respecto de la fracción resto delimitada en el contrato base de acción.

VIII. GASTOS Y COSTAS. Toda vez que en el presente juicio la resolución se encuentra en la hipótesis prevista en el artículo **164** del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Morelos, es que resulta improcedente la condena de gastos y costas a la demandada, por lo que **se absuelve** a ***** e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** del cumplimiento de dichas prestaciones.

Tiene aplicación al caso lo dispuesto por los artículos 159 y 164 del ordenamiento legal antes referido, que al efecto disponen lo siguiente:

"ARTICULO 159.- Condena en costas procesales. La condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la Ley, o cuando a juicio del Juez, se haya procedido con temeridad o mala fe. [...]"

ARTICULO 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."

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105 y 106 del Código Procesal Civil en vigor, se

R E S U E L V E:

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



PODER JUDICIAL

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

SEGUNDO. -La actora ***** , **justificó** los hechos constitutivos de la acción que ejercitó en contra de *****; en consecuencia:

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

CUARTO.- SE CONDENA al **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, a realizar la cancelación de las inscripciones que aparecen en esa dependencia a nombre de la demandada ***** , bajo el folio real electrónico ***** , respecto de la fracción resto delimitada en el contrato base de acción.

Sirviéndole a ***** , de título de propiedad la presente sentencia de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1243 del Código Civil en vigor

Una vez que cause ejecutara la presente sentencia, se ordena girar oficio respectivo al Director de Certificaciones del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** debiendo acompañar a costa de la parte actora, copia certificada de esta resolución y del auto que la declare ejecutoria, a fin de que, realice la cancelación del registro respecto al lote identificado ante dicha dependencia bajo el Folio Real Electrónico ***** , a nombre de ***** , y que corresponde *****

En virtud de lo anterior, **requiérase** al Director de Certificaciones del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, a efecto de que una vez colmado lo anterior, inscriba a favor de ***** el lote que se especifica en líneas que anteceden, mismo que actualmente se encuentra inscrito bajo el Folio Real Electrónico ***** , para ello, se sirva considerar la presente resolución como título de propiedad con los efectos legales que ello origine, una vez efectuados los pagos correspondientes a los trámites necesarios para que proceda dicha inscripción, respecto de la fracción resto delimitada en el contrato base de acción.

QUINTO. SE ABSUELVE AL PAGO DE GASTOS Y COSTAS.- Toda vez que en el presente juicio la resolución se encuentra en la hipótesis prevista en el artículo **164** del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Morelos, es que resulta improcedente la condena de gastos y costas a los demandados, por lo que **se absuelve** a ***** del cumplimiento de dichas prestaciones.

SÉPTIMO. -Notifíquese Personalmente a las partes.

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