

Yautepec, Morelos, a ocho de febrero del año dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver los autos del expediente número **361/2019**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre Prescripción Positiva, promovido por ***** en contra de ***** y del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**; y,

R E S U L T A N D O:

1.-PRESENTACIÓN DE DEMANDA. Mediante escrito presentado con fecha **siete de agosto del dos mil diecinueve**, compareció ante este juzgado ***** demandando en la vía Ordinaria Civil de ***** , así como del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**; textualmente las siguientes prestaciones:

*"A).- La declaratoria judicial de que ha operado en mi favor la prescripción (Usucapión) sobre el inmueble identificado como ***** , clave catastral 5100-10-023-024, INSCRITA EN EL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS con número de registro 24, foja 08, volumen II, SECCIÓN PRIMERA de 1991. Con número de folio real 128196-1. Inmueble que cuenta con las siguientes medidas y colindancias. AL NORTE mide 7.70 metros y colinda con ***** . AL SUR mide 8 metros y colinda con Calle Los Limones. AL ORIENTE mide 21 metros y colinda con ***** . AL PONIENTE mide 20.93 metros y colinda con ***** .*

Con una superficie total aproximada de 165 M2 (CIENTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS).

*B) La cancelación de la inscripción que sobre dicho bien inmueble aparece en favor de ***** y la inscripción a nombre del suscrito sobre el inmueble identificado como lote ***** , clave catastral 5100-10-023-024, INSCRITA EN EL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, con número de registro 24, foja 08, volumen II, Sección Primera, de 1991. Con número de folio real 128196-1....*

Inmueble que cuenta con las siguientes medidas y colindancias.

AL NORTE mide 7.70 metros y colinda con SANDRA BELÉN GUERRERO.

AL SUR mide 8 metros y colinda con Calle Los Limones.

*AL ORIENTE mide 21 metros y colinda con ***** .*

*AL PONIENTE mide 20.93 metros y colinda con ***** .*

Con una superficie total aproximada de 165 M2 (CIENTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS)

C) Como consecuencia de lo anterior se confirme la posesión real y material del inmueble mencionado a favor del suscrito."

Manifestó los hechos en los que sustenta sus pretensiones y exhibió los documentos que se encuentran descritos en el sello fechador, mismos que en este apartado se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones, e invocó el derecho que consideró aplicable al caso.

2.-ADMISIÓN DE LA DEMANDA. En auto pronunciado el **catorce de agosto del dos mil diecinueve**, se tuvo por admitida

la demanda, ordenándose emplazar a los demandados, ordenando girar exhorto al Juez Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, para llevar a cabo el emplazamiento del demandado INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.

3.- EMPLAZAMIENTO DE LA DEMANDADA. En comparecencia de **veintisiete de agosto del dos mil diecinueve** se llevó a cabo el emplazamiento de la demandada *****.

4.- REBELDÍA DE LA DEMANDADA. Por acuerdo de **dieciocho de septiembre del dos mil diecinueve**, se tuvo por declarada la rebeldía en que incurrió la demandada *****, al no contestar la demanda entablada en su contra, ordenando que las posteriores notificaciones se le hicieran por medio del Boletín Judicial.

5.- CONTESTACIÓN DE DEMANDA FORMULADA POR EL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS. Con fecha **once de octubre del dos mil diecinueve**, se tuvo al Director General del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, dando contestación a la demanda presentada en su contra, teniendo por hechas sus manifestaciones y por opuestas sus defensas y excepciones.

6.- AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN. Con fecha **once de diciembre del dos mil diecinueve**, se llevó a cabo la audiencia de conciliación y depuración a la cual no comparecieron las partes, por lo que no fue posible llegar a un arreglo, procediendo a depurar el presente juicio y abrir el plazo probatorio por un plazo de ocho días.

7.- ADMISIÓN DE PRUEBAS. Mediante acuerdo emitido el día **ocho de enero del dos mil veinte**, se proveyó respecto de las pruebas ofertadas por la parte actora, admitiendo de su parte: **LA CONFESIONAL** a cargo de la parte demandada, **LA TESTIMONIAL, LAS DOCUMENTALES** marcadas con los incisos C, D, E, F y G, **LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA**; y **LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**.

8.-AUDIENCIA DE PRUEBAS Y ALEGATOS. El día **veinte de noviembre del dos mil veinte**, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, en la cual se desahogó la prueba confesional, y al no haberse podido presentar los atestes ofrecidos por la parte actora, se señaló nueva fecha para su desahogo, misma que fue continuada el día catorce de diciembre del dos mil veinte, por lo que una vez desahogadas las mismas se pasó a la etapa de alegatos, y una vez emitidos éstos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que ahora se dicta al tenor de los siguientes:

C O N S I D E R A N D O S:

I.-COMPETENCIA Y VÍA. Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, en virtud de que el bien inmueble objeto de la prescripción se encuentra ubicado dentro del Municipio de Yautepec, Morelos, lugar que se encuentra dentro de la extensión territorial en donde ejerce jurisdicción este Juzgado, por lo que resulta que este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto por razón de territorio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo **18** del Código Procesal Civil vigente.

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

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

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

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

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

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

En este orden de ideas, es necesario analizar la legitimación procesal de las partes, siendo que por cuanto a la legitimación procesal activa, se debe entender como la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, mientras que la legitimación ad causam, implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio, en tanto que legitimación pasiva es aquella en contra de quien se ejercita la acción que será cuestionada dentro del juicio; situación legal que artículo **661** del Código Procesal Civil en vigor; a la letra dice:

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

Bajo ese contexto, la legitimación activa del actor ********* se encuentra acreditada con sus manifestaciones en las cuales refiere que ha poseído a título de dueño el bien inmueble respecto del cual solicita se le declare propietario, manifestando que lo adquirió a título de dueño desde el cuatro de marzo del dos mil catorce, lo que acredita con el **contrato privado** de compra venta de fecha tres de marzo del dos mil catorce, celebrado entre ********* en su calidad de vendedora y ********* en su carácter de comprador, respecto del predio identificado como *********, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE mide 7.70 metros y colinda con *********, AL SUR mide 8 metros y colinda con Calle Los Limones, AL ORIENTE mide 21 metros y colinda con *********, AL PONIENTE

mide 20.93 metros y colinda con ***** , con una superficie total aproximada de 165 M2 (CIENTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS), por lo que le asiste la legitimación activa para reclamar las pretensiones señaladas en su escrito de demanda respecto del predio referido en el contrato base de su acción y se desprende la legitimación pasiva de la demandada ***** , quien es la misma persona que aparece como dueña ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en términos de lo dispuesto por el artículo 661 del Código Procesal Civil.

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

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA ACCIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 1156 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL DEBE DIRIGIRSE CONTRA QUIEN APARECE COMO PROPIETARIO EN EL REGISTRO PÚBLICO Y TAMBIÉN EN CONTRA DEL VERDADERO PROPIETARIO, CUANDO NO COINCIDAN, SI EL POSEEDOR SABE DE ANTEMANO QUIÉN ES ESTE ÚLTIMO. El sistema del Código Civil en materia de prescripción adquisitiva sólo distingue, de manera expresa, dos hipótesis cuando se pretende adquirir por prescripción: a) un bien registrado o b) un bien sin registro (artículos 1156 y 3047). Sin embargo, no contempla la diversa hipótesis en la que el bien está registrado, pero a nombre de quien no es el verdadero propietario. Esto es correcto en la generalidad de los casos, pues en principio ambos sujetos deben coincidir y si así no ocurriera no hay por qué establecer una carga adicional y prácticamente irrealizable para el poseedor de investigar quién en verdad detenta la propiedad. Sin embargo, sería nugatorio del fin perseguido por la prescripción adquisitiva suponer que el artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal limita el ejercicio de la acción respectiva sólo en contra del propietario que aparece en el Registro Público, cuando se sabe que el propietario real es otro. Ante esta circunstancia, el poseedor que quiera adquirir debe demandar a los dos sujetos mencionados, pues sólo así el estado de incertidumbre que entraña la posesión cesaría, aunque tomando en cuenta los derechos del auténtico dueño de la cosa y respetando su garantía de audiencia previa al acto privativo; además, así no se atribuiría el abandono del bien inmueble a quien no es realmente su propietario ni se sancionaría a quien puede imputársele la calidad de "propietario negligente".

Como ya se dijo, con la documental pública consistentes en el certificado de libertad o de gravamen expedido por el **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**, de fecha **diez de julio del dos mil diecinueve**, respecto del folio real **128196-1**, del que se advierte que el inmueble motivo de la presente controversia se encuentra inscrito a nombre de la ahora demandada ***** , de tal manera que se encuentra debidamente acreditada tanto la legitimación activa como pasiva, en términos de lo dispuesto por el artículo antes transcrito; documental que de conformidad con los artículos **444**, y **490** del Código Procesal Civil en vigor, se le concede valor probatorio pleno; por lo tanto, la legitimación procesal de las partes, tanto activa como pasiva, se encuentra plenamente acreditada en autos; lo anterior, sin perjuicio del análisis y estudio sobre la procedencia de la acción.

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

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

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

“LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de cualesquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor esta la ley; en consecuencia, el actor estar legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.”

III.- ESTUDIO DE LAS EXCEPCIONES Y DEFENSAS. Ahora bien, en base al principio de exhaustividad y claridad de las sentencias, por constituir una cuestión de previo y especial estudio, se procede a realizar el estudio de las excepciones y defensas planteadas por el **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, dentro de su escrito de contestación de demanda, consistentes en **falta de acción, falta de legitimación en la causa, la de contestación y la de normatividad administrativa.**

Respecto a la excepción de falta de acción, la de contestación y la de normatividad administrativa, debe decirse que los mismos no constituyen propiamente una excepción, pues éstas son una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, por lo que tal alegación, no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, consiste en la negación del derecho, esto es, 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, por lo que en el caso a estudio, sin que se puedan variar los hechos contenidos en el escrito de demanda, circunstancias que se analizarán en el cuerpo de la presente sentencia.

Por cuanto a la excepción de falta de legitimación en la causa y en el proceso, la misma resulta improcedente puesto que el numeral **661** del Código Procesal Civil señala que 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, por lo que le asiste la legitimación al actor para demandar **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**

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

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

“REQUISITOS PARA LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA. *La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser. La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser: I.- En concepto de dueño, si se trata de adquirir bienes, o en concepto de titular de un derecho real, si se trata de adquirir este derecho; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública; y, V.- Cierta.”*

Por su parte, el artículo **1238** cita:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES Y DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES. *Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establece:*

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

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

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

IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y II, se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello,

que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante más de tres años, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en su poder."

En el presente caso, para acreditar su pretensión el actor ofreció la prueba **confesional** a cargo de *********, quien en diligencia de fecha **veinte de noviembre del dos mil veinte**, fue declarada confesa de todas y cada una de las posiciones que les fueron formuladas por la parte actora, y de la cual se advierte el **reconocimiento ficto** de las pretensiones reclamadas, mismas que versan sobre los hechos argumentados por la parte actora en el ocurso respectivo y motivo de la presente controversia, sustancialmente respecto a *que conoce a la parte actora con quien tiene una relación de carácter comercial, debido a que le vendió un terreno a su articulante, el cual con las medidas: AL NORTE mide 7.70 metros y colinda con ******, AL SUR mide 8 metros y colinda con Calle Los Limones, AL ORIENTE mide 21 metros y colinda con *******, AL PONIENTE mide 20.93 metros y colinda con *******, con una superficie total aproximada de 165 M2 (CIENTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS), que el predio se ubica en *******, que cuenta con la clave catastral 5100-10-023-024, que el predio se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales con número de registro 24, foja 08, volumen II, Sección Primera de 1991, con folio real 128-196-1, que el cuatro de marzo del año dos mil realizó un contrato verbal de compra venta con su articulante, que su articulante ha tenido el terreno que le vendió de manera pacífica, como dueño, y ha sido el único dueño.

Por lo tanto, a dicha probanza se le confiere valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** en relación con el artículo **426** fracción I de la ley adjetiva civil vigente en el Estado de Morelos, para acreditar la causa generadora de su posesión y la calidad de propietario con que el actor se ha ostentado, al no encontrarse desvirtuada con prueba en contrario.

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

Décima Época

Registro: 2007425

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación

Libro 10, Septiembre de 2014, Tomo III

Materia(s): Civil

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

Página: 2385

"CONFESIÓN TÁCITA O FICTA. SU VALOR PROBATORIO EN JUICIO (CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MÉXICO, VIGENTE). Conforme al código abrogado, la confesión tácita o ficta, surgida de que la parte legalmente citada a absolver posiciones no compareciera sin justa causa, insistiera en negarse a declarar o en no responder afirmativa o negativamente y manifestar que ignoraba los hechos, era reconocida como un medio de prueba que producía el efecto de una presunción, respecto de la cual, cuando no hubiera elemento de juicio que la contradijera, haría prueba plena;

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

Corroboran lo anterior los **testimonios** rendidos por ***** y ***** , quienes durante el desahogo de la prueba testimonial a su cargo, en diligencia de fecha catorce de diciembre del dos mil veinte, fueron acordes y contestes en sus declaraciones, mismas que versan sobre los hechos argumentados por la parte actora en su escrito inicial de demanda, refiriendo la primera de los testigos de nombre ***** que conoce a Jesús Mujica Flores por es su vecino, que conoce a ***** porque iba a cuidar el terreno, que conoce a Jesús Mujica Flores desde hace once años, que el actor tiene su domicilio en calle ***** , que el señor ***** es el dueño de la vivienda, que la señora ***** le vendió el inmueble a ***** , que sabe que el dueño del inmueble es el actor, que no sabe de algún pleito judicial respecto del predio que nos ocupa, que su articulante ha tenido el terreno que le vendieron da manera pacífica y lo vecinos lo reconocen como dueño. A la **razón de su dicho afirmó:** Desde que yo llegué a vivir yo vi como la señora Lidia le vendió el terreno al señor Jesús y al señor Jesús lo conozco desde toda la vida."

Por su parte, ***** , refirió que conoce a ***** por es su esposo, que conoce a ***** porque le vendió un terreno a su esposo, que conoce a ***** desde hace más de veinte años, que el actor tiene su domicilio en ***** , que el señor

***** es el dueño de la vivienda, que la señora ***** le vendió el inmueble a *****; que sabe que el dueño del inmueble es el actor, que no sabe de algún pleito judicial respecto del predio que nos ocupa, que su articulante ha tenido el terreno que le vendieron da manera pacífica y lo vecinos lo reconocen como dueño. A la **razón de su dicho afirmó**: Porque es mi esposo."

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

"PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN. Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis."

A lo anterior se adminicula la **documental privada** consistente en el **contrato privado** de compra venta de fecha tres de marzo del dos mil catorce, celebrado entre ***** en su calidad de vendedora y ***** en su carácter de comprador, respecto del predio identificado como *****; con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE mide 7.70 metros y colinda con *****; AL SUR mide 8 metros y colinda con Calle Los Limones, AL ORIENTE mide 21 metros y colinda con *****; AL PONIENTE mide 20.93 metros y colinda con *****; con una superficie total aproximada de 165 M2 (CIENTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS).

El **Certificado de libertad o de Gravámenes** expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos respecto del folio real **128196-1**.

Documentales que se encuentran agregadas a las presentes actuaciones, que analizadas por lo previsto por los artículos **449** y **490** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se les confiere valor probatorio a efecto de acreditar la posesión invocada por la parte actora que ha venido detentando del inmueble objeto de la presente controversia en calidad de dueño, lo anterior al tratarse de documentales que se

encuentran agregadas a las presentes actuaciones y que al **no haber sido impugnadas por los demandados** ni encontrarse desvirtuadas con medio de prueba alguno que desestimen su eficacia jurídica, por lo tanto resulta dable otorgarles valor probatorio en los términos precisados.

Bajo esa premisa, atendiendo a las consideraciones expuestas en líneas que anteceden, y toda vez que la posesión detentada por *********, es apta para prescribir en virtud de que dicha posesión ha sido detentada en términos de lo dispuesto por el artículo **1237** de la Ley adjetiva civil, es decir, **en concepto de dueño, de manera pacífica, continua, pública y, de forma cierta**; así como al hecho de que ha detentado la posesión de dicho predio por un plazo mayor al previsto por el artículo **1238** fracción I de nuestro Código Civil, hipótesis a la que se adecua el presente asunto; se concluye que *********, **sí justificó** los hechos constitutivos de la acción que ejercitó en contra de *********, por lo tanto, resulta procedente declarar fundada la acción ejercitada por la parte actora, consecuentemente, **se declara que ***** se ha convertido en propietario por prescripción positiva, respecto del inmueble identificado como *******, inmueble que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE mide 7.70 metros y colinda con *********; AL SUR mide 8 metros y colinda con Calle Los Limones; AL ORIENTE mide 21 metros y colinda con *********; AL PONIENTE mide 20.93 metros y colinda con *********, con una superficie total aproximada de 165 M2 (CIENTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS), y clave catastral 5100-10-023-024, inscrita en el INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS con número de registro 24, foja 08, volumen II, SECCIÓN PRIMERA de 1991, de folio real 128196-1.

V.- CONDENA AL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS. Consecuentemente, **se condena al INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, a realizar la anotación en la inscripción que en esa dirección existe a nombre de ********* e **inscriba** la resolución que constituye como título de propiedad del inmueble especificado en líneas que anteceden, **debiendo inscribirlo** a favor de *********, lo anterior en apoyo a lo dispuesto en el artículo **1243** del Código Civil del Estado de Morelos.

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

"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TITULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN. De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión

pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.

VI.- RESPECTO DE LOS GASTOS Y COSTAS. Con fundamento en lo previsto por el artículo **164** fracción V de la ley adjetiva civil vigente en el Estado de Morelos, toda vez que la sentencia que nos ocupa es de carácter declarativa, además que no quedó acreditado que alguna de las partes hubiere procedido con temeridad o mala fe, no ha lugar a condenar a la parte demandada al pago de gastos y costas.

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

R E S U E L V E:

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

SEGUNDO. - Se declaran **improcedentes las excepciones de falta de acción, falta de legitimación en la causa, la de contestación y la de normatividad administrativa** planteadas por el **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**.

TERCERO. - El actor *********, **sí justificó** los hechos constitutivos de la acción que ejercitó en contra de *********.

CUARTO. - Se declara que *********, se ha convertido en **propietario** por prescripción positiva, respecto del **inmueble identificado como *******, con las medidas y colindancias antes referidas y clave catastral 5100-10-023-024, inscrita en el INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS con número de registro 24, foja 08, volumen II, SECCIÓN PRIMERA de 1991, de folio real 128196-1.

QUINTO. - Se condena al **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, a realizar la anotación en la inscripción que en esa dirección existe a nombre de ********* e **inscriba** la resolución que constituye como título de propiedad del inmueble especificado en líneas que anteceden, **debiendo inscribirlo** a favor de *********.

SEXTO. - Con fundamento en lo previsto por el artículo **164** fracción V de la ley adjetiva civil vigente en el Estado de Morelos; no ha lugar a condenar a los demandados al pago de gastos y costas, debiendo cada una de las partes sufragar las erogaciones que hayan hecho durante la tramitación del presente asunto.

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 **SANDRA GAETA MIRANDA**, ante su Segundo Secretario de Acuerdos, Licenciado **ISAAC ISAÍAS YÁÑEZ MILLÁN**, con quien legalmente actúa y da fe.

SGM/IIYM.