

**PODER JUDICIAL**H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO
DE MORELOSUNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Cuernavaca, Morelos, a
veintidós de noviembre del dos mil
veintiuno.

V I S T O S para resolver los autos del toca civil número **593/2021-10**, formado con motivo del recurso de apelación, interpuesto por **[*****]**, en su carácter de parte actora, en contra de la sentencia definitiva de fecha **[*****]**, dictada por la Juez Sexto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado Morelos, dentro del juicio **ORDINARIO CIVIL**, promovido por **[*****]**, en contra **[*****]**, **[*****]**, **[*****]** y **[*****]** expediente **[*****]**,

R E S U L T A N D O

1.- Con fecha **[*****]**, la Juez Sexto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado Morelos, dictó una sentencia definitiva, la cual cuenta con los siguientes puntos resolutivos:

"...PRIMERO.- Este Juzgado Sexto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, es **competente** para conocer y resolver el presente asunto y la **vía** elegida es la procedente, de conformidad con los razonamientos expuestos los Considerandos **I** y **II** de la presente resolución.

SEGUNDO.- La parte actora [*****], no **probó la acción** ejercitada en el presente juicio contra los demandados [*****], [*****], [*****] y [*****].

TERCERO.- Se absuelve a los demandados [*****], [*****], [*****] y [*****], de las prestaciones reclamadas. **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...”.**

2.- Inconforme con esta determinación, la parte actora interpuso recurso de apelación en su contra; lo hizo mediante escrito presentado en la oficialía de partes del juzgado de origen con fecha [*****]; el cual substanciado en forma legal, ahora se resuelve al tenor de los siguientes;

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

I.- Esta Sala es competente para conocer y resolver el presente recurso de apelación, con fundamento en lo dispuesto por los numerales 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, 44 fracción I, y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

II.- Para una comprensión mejor del presente recurso se considera prudente señalar, que la aquí apelante,

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO
DE MORELOS

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

acudió ante el Juez de origen a demandar por su propio derecho de [*****], [*****], [*****] y [*****], que:

"a) LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA del inmueble consistente en el lote de terreno y casa en él construida ubicada en calle Salvador Díaz mirón lote 10, manzana 48, fraccionamiento Loma Hermosa, Cuernavaca, Morelos, identificado con clave catastral 1100-29-048-010, con las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte.- En 8 metros, con calle sin nombre.

Al Sur.- En 8 metros, con lote catastral 27.

Al Oriente.- En 18 metros, con lote catastral 11.

Al Poniente.- En 18 metros, con lote catastral 9. Con superficie total de 144 metros cuadrados, con la finalidad de perfeccionar el contrato de compraventa de fecha 18 de septiembre del año 1993 respecto de dicho inmueble. Esta pretensión se reclama de todos los demandados.

B) La declaración de que la suscrita soy legítima propietaria del bien antes mencionado, en razón de la procedencia de la acción principal enablada como prestación adquisitiva o usucapión. Esta pretensión se solicita a caro de todos los demandados.

C) La inscripción de la sentencia que en su caso se dicte en el presente juicio, declarando a la suscrita como legítima propietaria del inmueble referido en los libros respectivos del Registro Público de la Propiedad en el Estado. Esta pretensión se reclama, obviamente, de la institución registradora ya referida como parte demandada.

D) La elevación a escritura pública, de la sentencia definitiva que en su caso se dicte, como conclusión del presente

asunto. Esta pretensión se reclama de todos los demandados."

III.- Al resolver en definitiva la Juzgadora de origen determinó que la acción intentada por **[*****]**, contra de **[*****]**, **[*****]**, **[*****]** y **[*****]**, que no probó la acción ejercitada en el juicio toda vez, que no acreditó la calidad de la posesión que ostenta sobre el predio en cuestión, por no poseerlo de forma continua y cierta.

IV.- Contra esta determinación, la actora **[*****]**, formuló los agravios que a su parecer le causa la misma, lo que hizo mediante escrito presentado en la Oficialía Mayor el **[*****]**, mismos que aparecen visibles de la hoja 5 a la 12 del toca de apelación, que son los siguientes:

1.- El considerado IV de la sentencia recurrida, por lo tanto y en consecuencia los puntos SEGUNDO Y TERCERO que se resuelve. Se violan los artículos 490 al 492 del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos. En el considerado IV de la sentencia recurrida se le otorgó un valor excesivo a un recibo de luz a nombre de **[*****]** y a la declaración de una de las

**PODER JUDICIAL**H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO
DE MORELOSUNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

testigos, por haber mencionado que tenía ocho o nueve años de conocer a la parte actora y no se le dio valor a las demás pruebas ofrecidas, como son **1.-** la confesional del **C. [*****]**, ya que con esta prueba quedó acreditado que la **C. [*****]** ha poseído el inmueble materia del presente juicio de manera pública, cierta, continua y pacífica, a título de propietaria, de buena fe, por más de cinco años, **3.-** la testimonial de la **C. [*****]**, ya que con esta prueba quedó acreditado que la **C. [*****]** ha poseído el inmueble materia del presente juicio de manera pública, cierta, y de forma continua y pacífica, a título de propietaria, de buena fe, por más de cinco años, **4.-** las documentales públicas, consistentes en tres recibos de luz de diversas fechas y un recibo de IZZI a nombre de la parte actora **[*****]**, de fecha aproximada del 19 de julio de 2018, ya que con esta prueba quedó acreditado que la **C. [*****]** ha poseído el inmueble materia del presente juicio de manera pública, cierta, continua y pacífica, a título de propietaria, de buena fe, por más de cinco años, máxime que existe jurisprudencia que menciona que para acreditar la temporalidad de la posesión se podrá recibir por parte del poseedor, como es el caso, el primero y el último recibo que haya pagado de alguno de los servicios que recibe o que tiene, **5.-** la instrumental de

actuaciones, ya que con esta prueba quedó acreditado que la **C. [*****]** ha poseído el inmueble materia del presente juicio de manera pública, cierta, y de forma continua y pacífica, a título de propietaria, de buena fe, por más de cinco años, **6.-** la presuncional legal y humana, ya que con esta prueba quedó acreditado que la **C. [*****]** ha poseído el inmueble materia del presente juicio de manera pública, cierta, y de forma continua y pacífica a título de propietaria, de buena fe, por más de cinco años. E incluso algunas pruebas ni siquiera se mencionan en ninguna parte de la sentencia recurrida, como son **1.-** la confesional del **C. [*****]**, **2.-** las documentales públicas, consistentes en tres recibos de luz de diversas fechas y un recibo de IZZI a nombre de la parte actora **[*****]**, de fecha aproximada de 19 de julio de 2018, **3.-** la instrumental de actuaciones, **4.-** la presuncional legal y humana, violentando con esto el artículo 490 del citado código en su parte que menciona textualmente: "...serán valorados cada uno de ellos...", obviamente refiriéndose a todas y cada una de las pruebas, por tanto, es algo que no se hizo una buena valoración de las pruebas, causándome este agravio, por lo que solicito a este H. TRIBUNAL DE ALZADA, revoque la sentencia recurrida y me restituya mis derechos violentados, ya que como se

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO
DE MORELOS

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

puede apreciar en este juicio quedó acreditado que la suscrita a poseído el inmueble materia del presente juicio de manera pública, cierta y de forma continua y pacífica, a título de propietaria, de buena fe, por más de cinco años.

Es claro que, si ponemos en una balanza las pruebas desahogadas en el presente asunto, se inclinarán el mayor número de ellas a favor. Además del caudal probatorio vertido en el presente juicio de usurpación, solo se puede arribar a una conclusión: Quedó acreditado que la **C. [*****]** ha poseído el inmueble materia del presente juicio de manera pública, cierta, continua y pacífica, a título de propietaria, de buena fe, por más de cinco años, en consecuencia dándose la prescripción positiva.

V.- Vistos los agravios y las constancias que integran el expediente del Juicio Natural y el toca de apelación, a criterio de los que resuelven son **infundados para revertir el sentido del fallo impugnado, por las consideraciones lógico jurídicas siguientes:**

Respecto de la usucapión, se considera pertinente tomar en cuenta lo que establecen los numerales 966, 980, 996, 1227, 1237, 1238, 1240 y 1241

todos del Código Civil del Estado de Morelos, mismos que a letra dicen:

ARTÍCULO 965.- NOCION DE POSESION. 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.- POSESION ORIGINARIA Y 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.

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO
DE MORELOS

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

Los poseedores originarios podrán adquirir los bienes o derechos por prescripción positiva.

ARTÍCULO 966.-
POSESIÓN ORIGINARIA Y 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 980.-
POSESION DE BUENA Y MALA FE. Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Es poseedor de mala fe el

que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Se entiende por título la causa generadora de la posesión.

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.-
NOCION DE LA PRESCRIPCION. 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 1224.-
CLASES DE PRESCRIPCION. Se llama prescripción positiva o usucapión la forma de adquirir bienes o derechos mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real, ejercida en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la Ley. Tratándose de derechos reales de garantía, no se podrán adquirir por prescripción.

Se llama prescripción negativa la forma de liberarse de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, o de perder derechos reales por no ejercitarse, dentro del plazo que la Ley fije en cada caso o por disposiciones generales.

**PODER JUDICIAL**H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO
DE MORELOSUNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

ARTÍCULO 1227.-
CAMBIO DE LA CAUSA DE LA POSESIÓN PARA EFECTOS DE LA PRESCRIPCIÓN. Para los efectos de los artículos 996 y 997 de este Código, se considera legalmente cambiada la causa de la posesión cuando el poseedor que no poseía a título de dueño comienza a poseer con este carácter, y en tal caso la prescripción no corre sino desde el día en que se haya cambiado la causa de la posesión.

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 1238.-
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES. Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen:

I. - En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular del derecho real, con buena fe, y de

manera pacífica, continua, cierta y pública;

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, 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.

ARTÍCULO 1242.- PROMOCION DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ANIMO DE PRESCRIBIR EN CONTRA DEL TITULAR REGISTRAL. 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 todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO
DE MORELOS

13

Toca: 593/2021-10.
Expediente: [*****].
Recurso: Apelación.

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

generadora de su posesión."

Del análisis integral y sistemático de los artículos antes transcritos, se advierte que la 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 y que esta 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, esto es 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.**

Los poseedores originarios podrán adquirir los bienes o derechos por prescripción positiva; también se advierte que es poseedor de buena fe **el que entra en posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer,** y que también lo es, él quien ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, y que es poseedor de mala fe, el que entra a la

posesión sin título alguno para poseer, lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Y que la 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; que existen dos clases de prescripción; positiva y negativa, la primera también llamada Usucapión, la cual es la forma de adquirir bienes o derechos mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real, ejercida en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la Ley; y la segunda es la forma de liberarse de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, o de perder derechos reales por no ejercitarse, dentro del plazo que fija la Ley.

Asimismo se advierte que la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de dueño y con justo título, pacífica, continua, pública y cierta, que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. **La calidad de dueño implica que la persona que posee la cosa se conduce como propietario, ejecutando actos materiales de**

**PODER JUDICIAL**H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO
DE MORELOSUNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

aprovechamiento semejantes a los que lleva a cabo quien detenta tal categoría, pero siempre derivado de una situación de derecho o de hecho; por lo que, **tratándose de la posesión originaria justa o jurídica**, tiene como causa generadora un justo título, **entendido como un acto o hecho jurídico traslativo de dominio**, o que jurídicamente sea apto para adquirir la propiedad, aunque en determinado caso, por la naturaleza del acto o por vicios en su celebración, no haya producido jurídicamente la transmisión de la propiedad.

En este contexto, el numeral 661 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que: **"...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..."**.

De lo anterior, se puede concluir que los elementos necesarios que

se deben acreditar fehacientemente para que prospere la acción de prescripción adquisitiva basada en la posesión justa o jurídica, son los siguientes:

A. El tiempo por el que ininterrumpidamente se poseyó el bien en calidad de dueño (cinco o veinte años, según el caso de que se trate, aumentada en una tercera parte, cuando así proceda);

B. La causa generadora de la posesión o justo título acto mediante el cual se trasladó el dominio del bien que se pretende usucapir.

C. **Que la posesión sea pacífica, continua, pública y cierta.**

D.- Que la acción se interponga en contra de quien aparezca como propietario en el Registro Público de la Propiedad.

Por lo tanto, si el poseedor, pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante el plazo legal correspondiente, en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, **debe exigírsele que demuestre el justo título y que la posesión sea**

**PODER JUDICIAL**H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO
DE MORELOSUNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

pacífica, continua, pública y cierta que es la causa generadora de su posesión, precisamente porque en él basa su pretensión.

Por lo tanto, si el poseedor, pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante el plazo legal correspondiente, en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, **que la posesión sea pacífica, continua, pública y cierta que es la causa generadora de su posesión, precisamente porque en él basa su pretensión.**

VI.- Bajo este marco jurídico se sostiene que no asiste razón a la apelante, toda vez que de sus agravios en esencia la apelante refiere que en la sentencia combatida el A quo violó las disposiciones contenidas en los artículos 490, 492, del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos; al otorgarle valor excesivo a un recibo de luz a nombre de [*****] y a la declaración de una de las testigos, por haber mencionado que tenía ocho o nueve años de conocer a la parte actora y no se le dio valor a las demás pruebas ofrecidas, como son **1.-** la confesional del

C. [***]**, ya que con esta prueba quedó acreditada que la **C. [*****]** ha poseído el inmueble materia del presente juicio de manera pública, cierta, continua y pacífica, a título de propietaria, de buena fe, por más de cinco años,

Lo mismo acontece con la testimonial de la **C. [*****]**, ya que con esta prueba quedó acreditado que la **C. [*****]** ha poseído el inmueble materia del presente juicio de manera pública, cierta, y de forma continua y pacífica, a título de propietaria, de buena fe, por más de cinco años; las documentales públicas, consistentes en los tres recibos de luz de diversas fechas y un recibo de IZZI a nombre de la parte actora **[*****]**, de fecha aproximada del 19 de julio de 2018, ya que con esta prueba quedó acreditado que la **C. [*****]** ha poseído el inmueble materia del presente juicio de manera pública, cierta, continua y pacífica, a título de propietaria, de buena fe, por más de cinco años.

La instrumental de actuaciones, ya que con esta prueba quedó acreditado que la **C. [*****]** ha poseído el inmueble materia del presente juicio de manera

**PODER JUDICIAL**H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO
DE MORELOSUNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

pública, cierta, y de forma continua y pacífica, a título de propietaria, de buena fe, por más de cinco años; la presuncional legal y humana, ya que con esta prueba quedó acreditado que la **C. [*****]** ha poseído el inmueble materia del presente juicio de manera pública, cierta, y de forma continua y pacífica a título de propietaria, de buena fe, por más de cinco años. E incluso algunas pruebas ni siquiera se mencionan en ninguna parte de la sentencia recurrida, como son **1.-** la confesional del **C. [*****]**, **2.-** las documentales públicas, consistentes en tres recibos de luz de diversas fechas y un recibo de IZZI a nombre de la parte actora **[*****]**, de fecha aproximada de 19 de julio de 2018.

En efecto las anteriores manifestaciones vertidas a manera de agravio por la apelante son **infundadas**; toda vez que contrario a lo que aduce, en el juicio natural, no quedaron plenamente acreditados ni los elementos establecidos en el artículo 1237 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, necesarios para prescribir, ni la causa generadora de su posesión, la cual además de ser revelada debe ser probada por quien pretende usucapir a su favor, un bien inmueble; asimismo, aun cuando

la legislación aplicable, no exija que el justo título o acto traslativo de dominio que constituye la causa generadora de la posesión de buena fe, sea de fecha cierta, la certeza de la fecha del acto jurídico debe probarse en forma fehaciente por ser un elemento del justo título; Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, para lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo

**PODER JUDICIAL**H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO
DE MORELOSUNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

título, **de forma pacífica, pública y continua durante cinco años**, como lo establece el artículo 1238 del Código Civil del Estado de Morelos, De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de veinte años, previsto en los artículos 1240 del citado código sustantivo, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.

Lo que en la especie no ocurrió, ya que si bien, la accionante [*****], adujo de manera medular poseer en concepto de dueña,

desde que realizaron el contrato de compraventa en el año mil novecientos noventa y tres, al comprar el bien inmueble identificado como el lote de terreno y casa en él construida ubicada en calle Salvador Díaz mirón lote 10, manzana 48, fraccionamiento Loma Hermosa, Cuernavaca, Morelos, identificado con clave catastral 1100-29-048-010, con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte.- En 8 metros, con calle sin nombre. Al Sur.- En 8 metros, con lote catastral 27. Al Oriente.- En 18 metros, con lote catastral 11. Al Poniente.- En 18 metros, con lote catastral 9. Con superficie total de 144 metros cuadrados.

Y para acreditar la calidad de la posesión que ejerce sobre el bien inmueble materia de la usucapión, ofreció los medios de convicción siguientes:

La DOCUMENTAL PRIVADA.- Consistente en Contrato Privado de Compraventa de fecha **tres de septiembre de mil novecientos noventa y tres**, celebrado por [*****], en su carácter de vendedor, y **[*****]**, en su calidad de compradora; DOCUMENTAL que por sí sola, no es suficiente para acreditar la calidad de la posesión que

**PODER JUDICIAL**H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO
DE MORELOSUNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

dijo detenta sobre el inmueble materia de la controversia; ya si bien, esta podría conformar su causa generadora de su posesión, en consecuencia su justo título, también es que, la misma no fue corroborada con diverso medio de prueba que así lo sustente, consecuentemente no se lograra establecer de manera fidedigna que ciertamente la posesión que ostenta la accionante, sea en calidad de dueña, dado que las solas exposiciones de facto que realizó la accionante, no significan que se deba tener por cumplido el requisito sine qua non exigido por la ley de la materia, que es, la comprobación fehaciente de la causa generadora de su posesión.

Ahora como acertadamente lo analiza la A quo por cuanto a la posesión que ejerce del predio en mención, debe destacarse que la actora demandó también a [*****] quien es la persona que se encuentra registrada ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, aclarando que quien le vendió el inmueble base de esta acción fue [*****]; de igual forma de las pruebas que ofreció, se advierte un recibo del servicio de luz eléctrica del domicilio base de la acción, en el que aparece como ocupante [*****], por lo que en escrito veintinueve de agosto de dos mil

dieciocho, se enderezó la demanda en su contra y **señaló como domicilio para emplazar el inmueble base de la acción**, lo que fue admitido en auto tres de septiembre de dos mil dieciocho; en la relatada consideración la actuario se constituyó en el domicilio indicado y entendió la diligencia el seis de noviembre de dos mil diecinueve con [*****] quien dijo vivir en el citado domicilio y ser amigo de [*****] **quien también habita el mismo domicilio**, manifestaciones que resultan contrarias a las actuaciones que constan en autos, toda vez de apreciarse que la codemandada [*****] vive en el domicilio base de la acción, lo que desvirtúa la afirmación de la actora de que vive y posee el domicilio base de la acción desde el dieciocho de septiembre de mil novecientos noventa y tres; por lo cual, si en el presente se planteó en los hechos de la demanda que se contaba con un justo título por el que adquirió un bien **en el que no vive, contraría los hechos de la demanda**, de los que se advierte que la posesión que alude como sustento de su pretensión no es ejercida en concepto de dueño y poseedor del inmueble esto en términos de lo ordenado por el artículo 965 y 1224 del Código Civil.

**PODER JUDICIAL**H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO
DE MORELOSUNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Probanzas que contrario a lo que aduce la apelante, si fueron debidamente justipreciadas por el inferior; toda vez que tocante a la DOCUMENTAL PRIVADA.- Consistente en Contrato Privado de Compraventa de fecha tres de septiembre de mil novecientos noventa y tres, no es suficiente para acreditar la calidad de la posesión que la accionante dijo que detenta sobre el inmueble materia de la controversia; ya si bien, esta podría conformar la causa generadora de su posesión, y en consecuencia su justo título, también es que, la misma no fue corroborada con diverso medio de prueba que así lo sustente, consecuentemente no se lograra establecer de manera fidedigna que ciertamente la posesión que ostenta la accionante, sea en calidad de dueña, dado que las solas exposiciones de facto que realizó la accionante, no significan que se deba tener por cumplido el requisito sine qua non exigido por la ley de la materia, que es, la comprobación fehaciente de la causa generadora de su posesión; lo cual es compartido por éste Cuerpo Colegiado, ya atendiendo a las máximas de la experiencia y a lo lógica, en términos de los numerales 437 y 490 del Código de Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, dicha documental por sí sola no es suficiente para tener por

acredita la calidad de propietaria de la accionante respecto del inmueble cuya usucapión pretende.

Respecto de la **CONFESIONAL** a cargo del demandado [*****], quien se les declaró confeso de las posiciones calificadas previamente de legales; se estima que la misma no se logra dilucidar la calidad de la posesión de la demandante, puesto que, para que una confesión ficta cobre pleno valor probatorio, la misma debe estar apoyada con otros medios de convicción contundentes, con el cual no queden dudas sobre los hechos que se pretenden **acreditar, máxime que para avalar la posesión pacífica, continua, pública y cierta,** con ánimo de usucapir, como lo establece el numeral 1237 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se requiere de la observación de hechos específicos a través del tiempo y de los sentidos; lo que en la especie no se logra con la confesión ficta; valoración que es compartida por este Órgano resolutor, ya que atendiendo a la lógica y las máximas de la experiencia acorde con el numeral 490 del Código de Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos dicha probanza tampoco es idónea para acreditar ni los elementos antes mencionados para usucapir, mucho



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO
DE MORELOS

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

27

Toca: 593/2021-10.
Expediente: [*****].
Recurso: Apelación.

menos para acreditar el justo título de la accionante, toda vez que [*****], no formó parte del contrato base de la acción; por ello en que aun en el caso, de que dicha prueba se le otorgará valor probatorio como indebidamente lo pretende la apelante, esta prueba sería ineficaz para demostrar los hechos pretendido por la oferente.

Y de la TESTIMONIAL.- A cargo de María Mercedes Leticia García Ramos y Ernesto Escobar Santibáñez; quienes rindieron su testimonio ante juzgador primario en la audiencia de pruebas y alegatos de fecha nueve de agosto de dos mil veintiuno, de la cual el inferior señaló que el testimonio dichos testigo, no se advierte que la actora hubiera poseído el inmueble de forma continua y cierta, en razón de omitir narrar hechos y circunstancias relativas a la forma en la que ha poseído, o si dicha posesión ha sido interrumpida, motivos por los cuales se considera que las declaraciones de los atestes son insuficientes para acreditar o justificar la procedencia de su acción, es decir, la posesión como acto jurídico o hecho que otorga la aptitud de dueño y su calidad, requisito indispensable que debe de comprobarse, ya que permite diferenciar una posesión originaria de otra derivada o precaria; por lo que, al no

haber ofrecido la prueba idónea y jurídicamente como medio de convicción, no puede tenerse por justificada fehacientemente esa causa generadora de la posesión, ni por justificada fáctica y jurídicamente la usucapión intentada.

Bajo este contexto al haber resultado **infundados** los agravios expuestos por los recurrentes, lo procedente es **CONFIRMAR** la sentencia definitiva de fecha [*****], dictada la Juez Sexto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado Morelos, dentro del juicio **ORDINARIO CIVIL**, promovido por [*****], en contra [*****], [*****], [*****] y [*****], expediente [*****].

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en el artículo 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, así como los artículos 96 fracción IV, 105, 106, 530, 532 fracción I, 535, 537 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y se;

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Se **CONFIRMA** la sentencia definitiva de fecha

**PODER JUDICIAL**H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO
DE MORELOSUNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

[*****], dictada por la Juez Sexto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado Morelos, dentro del expediente [*****],

SEGUNDO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE y con testimonio de esta resolución, hágase del conocimiento del juez natural lo resuelto y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto concluido.

A S Í, por unanimidad de votos lo resolvieron y firman los **MAGISTRADOS** que integran la **Sala Auxiliar** del Primer Circuito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, Licenciada **BERTHA LETICIA RENDÓN MONTEALEGRE** Presidenta de la Sala; Licenciado **NORBERTO CALDERÓN OCAMPO** Integrante y Licenciado **ÁNGEL GARDUÑO GONZÁLEZ**, Integrante y Ponente en el presente asunto quienes actúan ante la Secretaria de Acuerdos Licenciada IRMA ZSWLLETH CASTRO TAPIA, quien da fe.- -