



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

1

Toca número: 778/2021-10
Expediente número: [*****]
Recurso: Apelación.
Actor: [*****].
Demandado: [*****].
Juicio: Ordinario Civil sobre
Prescripción Positiva.
Magistrado Ponente: Lic. Ángel Garduño González.

En Cuernavaca, Morelos, a los veintiocho del mes de febrero del año dos mil veintidós.

V I S T O S para resolver los autos del toca civil número **778/2021-10**, formado con motivo del recurso de **apelación** interpuesto por [*****] en su carácter de **Apoderada Legal del actor** [*****], en contra de la resolución definitiva de fecha [*****], deducido de los autos del expediente [*****], relativo al Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva, promovido por [*****], por conducto de su Apoderada Legal [*****] en contra de [*****] y del [*****],
y

R E S U L T A N D O

I.- Con fecha [*****], el *A quo* dictó una sentencia definitiva, la cual cuenta con los siguientes puntos resolutivos:

“PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta.

SEGUNDO. Se declara **IMPROCEDENTE** la acción de prescripción positiva hecha valer por [*****], por conducto de su Apoderada Legal [*****]; en atención a los argumentos vertidos en el cuerpo del presente fallo.

TERCERO. Se absuelve a los demandados [*****] e [*****], de las pretensiones que le fueron reclamadas.

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

CUARTO. *No se hace especial condena en cuanto al pago de gastos y costas, debiendo cada parte sufragar los que hayan existido...*¹

II.- Inconforme con esta determinación, [*****] en su carácter de **Apoderada Legal del actor** [*****], interpuso recurso de **APELACION**, mismo que 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

PRIMERO.- Esta Sala Auxiliar 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, 43 y 44 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, así como a lo que prevén los arábigos 530, 531, 532 fracción I, 534, 535 fracción I, 537, 548 y 550 de la Codificación Adjetiva Civil en vigor.

SEGUNDO. Para una comprensión mejor del presente recurso se considera prudente realizar la siguiente relatoría:

I.- En fecha [*****], la apelante acudió ante el Juez de origen a demandar del señor [*****] y del [*****], las siguientes prestaciones:

¹ Fojas de la 199 a la 209 del expediente.

**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

*“1.-La declaración judicial de que mi representado se ha convertido en propietario del inmueble identificado como Lote de terreno [*****], ubicado en el municipio de Jiutepec, Morelos, y lotes de terreno números 7 y 8 manzana VII, del predio denominado “LOS LIRIOS”, todos en el municipio de Jiutepec, Morelos, el cual se encuentra debidamente inscrito en el [*****], bajo el folio [*****], actualmente los tres con domicilio en **CALLE [*****], MUNICIPIO DE JIUTEPEC, MORELOS**, con superficie total de 360 metros cuadrados.*

*2.-La cancelación parcial de la inscripción que obra en [*****], bajo el **folio [*****]**.*

3.- La inscripción registral de la sentencia que se dicte en el presente juicio, de que mi representado se ha convertido en propietario.

4.- El pago de gastos y costas que la tramitación de este juicio genere.”²

Adujo como HECHOS los siguientes:

*“1.- Con fecha [*****], mi representado adquirió el lote de terreno [*****], ubicado en el municipio de Jiutepec, Morelos, con una superficie total de 120 metros cuadrados y cuyas medidas y colindancias son las siguientes:*

AL NORTE.- Con 8 metros con el lote I de la manzana VII.

*AL SUR.- Con 8 metros con la [*****].*

AL ORIENTE.- Con 15 metros con el lote 8 de la manzana VII.

AL PONIENTE.- Con 15 metros con el lote 10 de la manzana VII.

*2.-Asimismo con fecha [*****], mi representado adquirió los lotes de terreno números 7 y 8, de la manzana VII, del predio denominado “LOS LIRIOS”, ubicado en Jiutepec, Morelos, con una superficie total de 240 metros cuadrados y cuyas medidas y colindancias son las siguientes:*

AL NORTE.- Con 16 metros con los lotes 2 y 3 de la manzana VII.

*AL SUR.- Con 16 metros con la [*****].*

² Folios 2 al 3 del expediente.

AL ORIENTE.- Con 15 metros con el lote 9 de la manzana VII.

AL PONIENTE.- Con 15 metros con el lote 6 de la manzana VII.

3.- Los tres lotes de terreno, actualmente forman parte de una sola unidad, así, se encuentran registrados ante el H. Ayuntamiento de Jiutepec, Morelos, en la Dirección de Catastro Municipal, correspondiente a la clave catastral [*****].

4.- El inmueble, es decir los tres lotes de terreno, se encuentran registrados en el [*****], bajo el folio [*****], a nombre del C. [*****], lo cual se acredita con el certificado de gravámenes.

Cabe señalar que en el certificado de gravámenes aparece como propietario el C. [*****], sin embargo, en el área de observaciones se puede apreciar que éste se convirtió en propietario en fecha [*****] mediante juicio de prescripción positiva y respecto del lote 6.

5.- Toda vez que el [*****], bajo el folio electrónico inmobiliario [*****], el inmueble aparece como "PREDIO DENOMINADO SAN CRISTOBAL" a efectos de que su señoría pueda proveer, solicité a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Obras y Servicios Públicos, Predial y Catastro, constancia de número oficial, siendo la dirección actual la de CALLE [*****], MUNICIPIO DE JIUTEPEC, MORELOS.

6.- Que a partir de esa fecha, es decir del [*****] y [*****], mi representado inmediatamente tomó posesión del inmueble, a título de propietario, al haberse transmitido el bien inmueble, sin embargo, una vez pagado en su totalidad, acudimos al Registro Público a indagar sobre la propiedad, descubriendo que se encontraba a nombre de diversa persona de los vendedores, quienes con posterioridad nos presentaron al dueño, y con quien con fecha [*****], celebramos un contrato privado de compraventa, por tanto, ese acto traslativo de dominio es la causa generadora de la posesión de mi representado; de ahí que se concluya que la posesión plena que

**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

este ejerce sobre el inmueble tiene origen en un acto traslativo de dominio en el cual se otorgó la posesión REAL Y MATERIAL, por lo cual debe de otorgársele eficacia probatoria, por ser de fecha cierta.

*7.- Que bajo protesta de decir verdad, el bien inmueble identificado en el [*****], bajo el **folio [*****]**, a nombre del C. [*****], consta de una superficie total de 19, 725 metros cuadrados y con las siguientes medidas y colindancias:*

AL NORTE.- 206 metros con Rodrigo Lavín y Alberto Martínez y Santiago López.

AL SUR.- En 22.80 metros con Leobardo Lozana.

AL ORIENTE en 196.05 metros con línea quebrada con Santiago López, Dolores Hernández y Leobardo Lozano, y

AL PONIENTE en 246.20 metros con camino antiguo a esta Ciudad.

De dicha superficie se han deducido acciones de prescripción positiva, por que es una superficie menor de la que aparece en el Registro Público.

*8.- Que es el caso, que desde los días en que mi representado adquirió los lotes de terreno, es decir los días [*****] y [*****], en que se celebraron los actos traslativos de dominio, ingresó y tomó posesión física y material del predio que pretendo usucapir, en su carácter de propietario, sin que haya mediado violencia alguna, pues el mismo le fue entregado en posesión real y material; por tanto desde ese momento ejerció mi mandante un poderío total y absoluto sobre el inmueble antes descrito, en donde se han realizado desde esa fecha diversos actos materiales de uso, de aprovechamiento y de custodia del bien inmueble, pues a partir de esa fecha, se realizaron obran (sic) de limpieza y nivelación del terreno, así como de edificación de una casa habitación unifamiliar, lo que se acreditará con las testimoniales correspondientes, por tanto le poderío que sobre el bien inmueble ejerzo es total, sin limitación o restricción alguna, y en forma originaria, dado el acto traslativo de dominio que se celebró; hecho que se acreditará mediante las pruebas que serán ofrecidas.*

9.- Que es el caso, que desde el momento en que se celebró el acto traslativo de dominio, como ya se señaló, mi representado tomó posesión inmediata del inmueble y hasta esa fecha mantenemos la posesión y la hemos disfrutado en su calidad de dueño o propietario, por tanto; la posesión ha sido pública, pues hasta el momento han transcurrido 20 años desde que se tomó posesión real y material de los lotes de terreno y bajo protesta de decir verdad jamás me han requerido la entrega del mismo, por tanto es plenamente conocida mi posesión por todos aquéllos que pudieran tener interés en la misma. Al respecto, mi posesión es continua, porque no se ha interrumpido por ningún (sic) de las causales que señala el Código Civil vigente en la entidad; es pacífica, porque al momento en que entre en posesión del inmueble y hasta la fecha, no ha mediado violencia alguna para continuar en el poderío del mismo, y resulta cierta, porque a partir del [*****] y [*****], en que se celebró el acto traslativo de dominio, en que tomé posesión inmediata del predio materia de la Litis.

10.- No omito hacer mención a su señoría, que el inmueble inscrito en la Dirección de Catastro Municipal el inmueble actualmente con domicilio en [*****] MUNICIPIO DE JIUTEPEC, MORELOS, correspondiendo la cuenta predial [*****], actualmente con superficie total de 360 metros cuadrados, en el cual a la fecha se encuentra al corriente de sus contribuciones estatales y municipales como el pago de impuestos predial lo que otorga a mi posesión el carácter de público, pacífico y continuo, pues si no aconteciera tal situación simple y sencillamente no hubiera podido realizar pago alguno relacionado con el mismo, pues no se me hubiere permitido hacerlo por cualquier persona que tuviera intención de interrumpir mis actos plenos de dominio, una vez asociados con el contrato de venta del inmueble, genera certeza plena respecto del acto traslativo de dominio, y sobre todo respecto de la fecha cierta, en que se celebró el acto traslativo de dominio, es decir, de la causa generadora de la posesión.

**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

11.- Por último, del certificado del [*****], que para tal efecto exhibo, se advierte que la propiedad materia de la Litis, no tiene gravámenes vigentes, limitaciones o avisos preventivos, y que el titular registral lo es el C. [*****].

12.- Que el bien inmueble que pretendo usucapir, desde el momento en que tome posesión del mismo de manera pública, cierta, y pacífica, se contrató el servicio de agua, mismos que han sido pagados por el suscrito y al respecto en los recibos de pago aparece el domicilio donde se encuentra ubicado el bien inmueble y la fecha donde consta que el servicio se ha mantenido de manera constante, lo que acredita plenamente mi posesión continua, es decir de ininterrumpida, así mismo con lo anterior se acredita los actos posesorios materiales y públicos que he realizado a título de propietario, por tanto mi posesión ha sido y se ha mantenido de manera pública, continua, pacífica y cierta, al haber entrado a poseer el bien inmueble desde fechas [*****] y [*****] por tanto, tomando en consideración que esta es la fecha para computar a favor la prescripción adquisitiva, solicito se haga el cómputo correspondiente, para determinar el tiempo en que llevo en posesión del bien inmueble.

13.- Por tanto, y en virtud de que mi representado ha poseído por más de veinte años, sin título suficiente, el bien inmueble identificado como [*****] MUNICIPIO DE JIUTEPEC, MORELOS, DE 360 METROS CUADRADOS, por el tiempo y con las condiciones que establece la ley, vengo por medio de este escrito a promover el presente juicio a fin de que previos los trámites correspondientes, se declare por sentencia definitiva que he adquirido la propiedad del mismo.

II.- Mediante auto de fecha [*****], se le dictó un auto mediante el cual se le previno al actor para que proporcionara bajo protesta de decir verdad el domicilio de [*****] y/o [*****] y

[*****], toda vez que del certificado de gravámenes aparecieron como acreedores, ello con la finalidad de que fueran llamados a juicio y no violentarles sus derechos como acreedores; la cual fue subsanada mediante escrito de fecha trece de febrero de la citada anualidad, en el cual adujo que los gravámenes ya no se encontraban vigentes porque operó la prescripción negativa de los mismos, razón por la que mediante auto del diecisiete de febrero del año en cita³, se admitió la demanda a trámite, ordenando emplazar al demandado [*****], pero como el accionante manifestó desconocer su domicilio, es que se giraron oficios de estilo dirigidos al Director del Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, al Comisionado Estatal de Seguridad Pública del Estado de Morelos, Secretaría de Movilidad y Transporte en el Estado, Vocal del Registro Federal de Electores del Instituto Nacional Electoral, Teléfonos de México, a la empresa Cablemás Telecomunicaciones S.A. de C.V., y Comisión Federal, a efecto de saber su lugar de residencia, sin obtener resultados positivos, por lo que en auto del treinta de octubre del año dos mil veinte⁴, se ordenó su emplazamiento por medio de edictos, sin embargo dicho demandado no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra, razón por la que en auto del [*****]⁵, se le

³ Foja 46 del expediente.

⁴ Folio 106 ídem.

⁵ Visible a fojas 106 ídem.



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

declaró la rebeldía en que incurrió, ordenándose que las subsiguientes notificaciones aún las de carácter personal se le hicieran y surtieran efecto por medio del Boletín Judicial.

III. Por otra parte, el codemandado [*****], mediante su escrito recepcionado en el Juzgado de origen, dio contestación a la demanda instaurada en su contra, negando la procedencia de su acción, oponiendo excepciones y defensas y ofreciendo las pruebas que estimó pertinentes⁶.

IV. Mediante auto del día [*****]⁷, se admitieron las pruebas ofrecidas por la parte actora, entre las que se encuentran: La confesional a cargo del demandado [*****]; la testimonial, documentales públicas y privadas, inspección judicial, la presuncional en su doble aspecto legal y humana así como la instrumental de actuaciones, desahogándose la inspección judicial el veinticinco de mayo⁸ y la audiencia de pruebas y alegatos tuvo verificativo el veintidós de septiembre ambos del año dos mil veintiuno⁹, en la cual se declaró confeso al demandado por no haber acudido a la diligencia, asimismo rindieron su testimonio los atestes [*****] y [*****].

6 Visible de la hoja 110 a la hoja 112 del expediente.

7 Foja 167 al 168 ídem.

8 De la foja 173 a la 174 ídem.

9 Folio del 195al 198 ídem.

V. En fecha diez de noviembre, se dictó la sentencia definitiva, la cual le fue adversa a la parte actora.

TERCERO. Mediante escrito registrado bajo el número [*****], presentado con fecha [*****] en la Oficialía de Partes de esta Alzada, [*****] en su carácter de **Apoderada Legal del actor** [*****], expresó los agravios que le irroga la sentencia de fecha [*****].¹⁰.

Los motivos de disenso hechos valer por la recurrente, se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen, y sin que ello ocasione al disidente perjuicio alguno.

Sustenta lo anterior la tesis aislada que es del rubro y texto siguiente:

“AGRAVIOS, FALTA DE TRANSCRIPCIÓN DE LOS, EN LA SENTENCIA. NO CAUSA PERJUICIO SI SE CONTESTAN. El hecho de que en la resolución reclamada no se hayan transcrito los agravios que fueron materia de la misma, no le para ningún perjuicio al amparista ni lo deja en estado de indefensión, ya que en todo caso esa omisión no es trascendente en el sentido de fallo ni representó impedimento para que combatiera las consideraciones que sirvieron de sustento a la responsable para dictar su fallo”.

CUARTO. ANÁLISIS DE LOS AGRAVIOS.

En su primer agravio, se duele que la sentencia recurrida fue dictada de forma contraria a

10 Folios 5 al 19 del cuadernillo de apelación.



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

11

Toca número: 778/2021-10
Expediente número: [*****]
Recurso: Apelación.

lo dispuesto por los artículos 1º, 27, 133 de la Constitución General, porque las autoridades se encuentran obligadas a velar no sólo por los derechos humanos contenidos en los instrumentos internacionales firmados por el Estado Mexicano, sino también los que se contienen en la Constitución Federal, adoptando la interpretación más favorable al derecho humano que se trate, lo que se entiende en la doctrina como el principio *pro persona*.

Es así que su representado tiene derecho a la propiedad privada tal y como se contempla en el artículo 27 Constitucional, por lo que al haber promovido un juicio sobre la declaración de la propiedad es precisamente con la intención de dar certeza y seguridad jurídica a su representado, de tal suerte que el Juez al emitir sentencia contra su poderdante, truncó ese derecho, pues de hecho gozan de la propiedad tanto [*****] como la recurrente quien dice ser ex cónyuge de su poderdante y que además son personas mayores por lo que al dictarles sentencia adversa, no es posible otorgarle certeza jurídica a sus descendientes de primero y segundo grado.

En su **segundo y quinto motivo de molestia**; lo hace consistir en que, desde su óptica, la sentencia recurrida es contraria a lo dispuesto por los artículos 105, 106 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, argumentando que el juez le concedió valor probatorio a un contrato de compraventa otorgado en fecha veinte

de mayo de mil novecientos noventa y uno, celebrado entre los ciudadanos [*****] y [*****], respecto de la venta de los lotes 7,8, y 9 de la manzana VII de la [*****], del predio “Los Lirios”, Jiutepec, Morelos, pero también el juzgador argumentó que el ciudadano [*****] no puede convalidar los contratos de compraventa en copropiedad con reserva de dominio que celebraron [*****] y [*****], con el actor, declarando que esta afectado de nulidad absoluta, misma que no puede ser confirmada o ratificada por las partes.

Que efectivamente el actor celebró contrato con los ciudadanos [*****] y [*****], quienes eran los agentes de venta, una vez que tuvo contacto con el C. [*****], y con la intención de regularizar la tenencia de la propiedad, celebraron **CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA**, por lo que en ningún momento convalidaron la primera operación, sino que ambos contratantes celebraron un nuevo, dando por hecho que el primero era nulo de pleno derecho, ya que el vendedor o propietario original es [*****], quien les hace la entrega real y material del inmueble otorgándole el dominio pleno del mismo, siendo éste el documento generador de la posesión, y que nunca se mencionó o pretendió que la causa generadora eran los contratos celebrados con [*****] y [*****], y tampoco se les trajo a juicio como demandados, de suerte tal que el Juez al declarar la nulidad absoluta del contrato, sin entrar al estudio del segundo contrato de fecha [*****], al cual debió concederle valor



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

probatorio al no haber sido objetado por ninguna de las partes, así como haberle otorgado valor probatorio en la misma sentencia.

También se duele que el Juez no valoró las pruebas ofrecidas y admitidas, que no entró al estudio del asunto, invocando al efecto las tesis identificadas con los rubros: “SENTENCIAS, SU CONGRUENCIA”; “SENTENCIAS, PRINCIPIO DE CONGRUENCIA DE LAS”; “DERECHO A LA PRUEBA, SU RESPETO Y ALCANCE (NOTAS DISTINTIVAS)”, “PRUEBAS SU VALORACIÓN EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 402 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL” y “ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN. PARA ACREDITAR LAS CALIDADES ESPECÍFICAS DE LA POSESIÓN PARA PRESCRIBIR INMUEBLES, AÚN ANTE LA DESESTIMACIÓN DE LA PRUEBA TESTIMONIAL, LAS MISMAS SE PUEDEN DEMOSTRAR CON DOCUMENTALES, VALORADAS EN SU CONJUNTO Y DE MANERA ADMINICULADA (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO)”.

En su **tercer motivo de inconformidad** lo hace consistir en que la sentencia dictada contraviene lo dispuesto por los artículos 127 y 1239 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, porque a decir de la recurrente, pues el Juez omitió analizar si la causa generadora era de buena o mala fe, pero además en la misma resolución el Juzgador aduce que la causa generadora de la posesión es el

contrato privado de compraventa de fecha [*****] dejando en el limbo jurídico el derecho de propiedad de su poderante.

En su **cuarto agravio**, se duele que la sentencia materia de la Alzada, fue dictada de forma contraria a lo que disponen los artículos 1075, 1087 y 1088 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, porque en la sentencia se declaró que no existe presunción de que los lotes 7, 8 y 9 estén fincados en copropiedad, incluso existe la prueba de inspección judicial y de la que se desprende que no existe copropiedad por lo le resulta absurdo, ilegal e infundado que se presuma una copropiedad con base en un contrato declarado nulo y en un certificado de gravámenes, ya que el Código Civil, establece los supuestos para presumirse la copropiedad y cuando se presume ésta, solicitando se revoque la resolución dictada y se emita otra.

Los agravios aquí expuestos, a criterio de quienes resuelven resultan **ser fundados y suficientes para revocar la resolución recurrida**, porque uno de los requisitos en la redacción de las sentencias contenido en el artículo 105 del Código Adjetivo en la materia¹¹, se refiere a la claridad, precisión, congruencia y exhaustividad, deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones

¹¹ “**ARTICULO 105.-** Claridad, precisión, congruencia y exhaustividad de las sentencias. Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.”

**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

deducidas oportunamente en el pleito; en el caso que nos ocupa, se advierte que el *A quo* se excedió al declarar nulo los contratos de compraventa en copropiedad con reserva de dominio celebrados con los señores [*****] y [*****], de fechas veinticinco de enero y ocho de febrero del año mil novecientos ochenta y ocho, un documento del cual no le había sido solicitada su nulidad; ya que si bien dichas personas no eran los propietarios de los inmuebles sino los agentes inmobiliarios, también es cierto que en fecha [*****], el actor celebró contrato de compraventa del predio a usucapir con el señor [*****], y sin embargo el Juez nulificó dichos contratos sin que aquello fuera una prestación solicitada por alguna de las partes, pero si tiene por cierto que la causa generadora de la posesión del actor es el contrato de compraventa celebrado con su contraparte [*****], además el Juzgador se apartó de lo establecido en el artículo 490 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Morelos¹², pues no valoró ninguna de las pruebas desahogadas en el juicio natural; razones por las que se estima debe revocarse la resolución primigenia; es así que al no existir reenvío, este Tribunal de Alzada reasume la

¹² “ARTICULO 490.- Sistema de valoración de la sana crítica. Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena.

La valoración de las pruebas opuestas se hará confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, se lleguen a una convicción. En casos dudosos, el Juez también podrá deducir argumentos del comportamiento de las partes durante el procedimiento. En todo caso el Tribunal deberá exponer en los puntos resolutivos cuidadosamente las motivaciones y los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión.”

jurisdicción y por tanto, procede a resolver el fondo del presente asunto en los siguientes términos:

Por cuanto a la competencia esto ya quedó resuelto en el capítulo correspondiente del presente fallo al determinar que este Tribunal *Ad quem* es legalmente competente para conocer y resolver el presente asunto; y por cuanto a la vía elegida es la correcta, tomando en cuenta que en tratándose de juicios declarativos que versen sobre prescripción positiva, se ventilaran en la vía ordinaria civil tal como lo dispone el numeral 661 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

CAPITULO RELATIVO A LA LEGITIMACION DE LAS PARTES.- La legitimación del actor [*****], quedó acreditada con su escrito inicial de demanda en la que menciona que celebró con el demandado [*****] un contrato privado de compraventa respecto del inmueble en controversia en fecha [*****], demandado que se le tuvo por acusada su rebeldía en auto del [*****], aunado a que en diligencia de fecha veintidós de septiembre del año en cita se le tuvo por presumiblemente confesados los hechos de la demanda que dejó de contestar, tal como lo dispone el artículo 368 del Código Procesal Civil en vigor, así como el certificado de libertad de gravamen, expedido por la Registrador del [*****] de fecha [*****], en el que consta que el demandado [*****] es el



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

17

Toca número: 778/2021-10
Expediente número: [*****]
Recurso: Apelación.

propietario registral del inmueble identificado como predio San Cristóbal, código postal 62550, del Municipio de Jiutepec, Morelos, con superficie de diecinueve mil setecientos veinticinco metros cuadrados y con las que quedó acreditada la legitimación activa y pasiva de las partes tal como lo disponen los artículos 179 y 191 del mismo ordenamiento legal.

Ahora bien, no obstante que el codemandado **DIRECTOR DEL [*****]**, contestó la demanda deducida en su contra y dicha contestación se admitió por auto de fecha trece de abril del año dos mil veintiuno¹³; al haberla presentado en tiempo y forma en la que consta que opuso defensas y excepciones de su parte, como fueron la falta de acción y de derecho, la falta de legitimación en la causa, así como al proceso, debe concluirse que las mismas son notoriamente improcedentes, en virtud de que el actor del juicio acreditó su legitimación activa para promover en contra de los demandados la prescripción positiva como medio para adquirir la propiedad del inmueble en controversia y por lo tanto, con derecho para promover su demanda, de ahí la improcedencia de sus defensas y excepciones opuestas.

ESTUDIO DEL FONDO. Ahora bien, al no existir cuestiones previas que resolver se entra al estudio del fondo del presente asunto.

¹³ Consultable a fojas 156 del expediente.

El actor [*****], demanda en la vía ordinaria civil del señor [*****] y del [*****], las siguientes prestaciones:

- “1.-La declaración judicial de que mi representado se ha convertido en propietario del inmueble identificado como Lote de terreno [*****], ubicado en el municipio de Jiutepec, Morelos, y lotes de terreno números 7 y 8 manzana VII, del predio denominado “LOS LIRIOS”, todos en el municipio de Jiutepec, Morelos, el cual se encuentra debidamente inscrito en el [*****], bajo el folio [*****], actualmente los tres con domicilio en **CALLE [*****], MUNICIPIO DE JIUTEPEC, MORELOS**, con superficie total de 360 metros cuadrados.*
- 2.-La cancelación parcial de la inscripción que obra en [*****], bajo el **folio [*****]**.*
- 3.- La inscripción registral de la sentencia que se dicte en el presente juicio, de que mi representado se ha convertido en propietario.*
- 4.- El pago de gastos y costas que la tramitación de este juicio genere.”*

Mencionó como hechos los que se encuentran insertos en su demanda que son del siguiente tenor:

- “1.- Con fecha [*****], mi representado adquirió el lote de terreno [*****], ubicado en el municipio de Jiutepec, Morelos, con una superficie total de 120 metros cuadrados y cuyas medidas y colindancias son las siguientes:*
- AL NORTE.- Con 8 metros con el lote I de la manzana VII.*
- AL SUR.- Con 8 metros con la [*****].*
- AL ORIENTE.- Con 15 metros con el lote 8 de la manzana VII.*
- AL PONIENTE.- Con 15 metros con el lote 10 de la manzana VII.*
- 2.-Asimismo con fecha [*****], mi representado adquirió los lotes de terreno números 7 y 8, de la manzana VII, del predio denominado “LOS LIRIOS”, ubicado en Jiutepec, Morelos, con una superficie total de*

**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

240 metros cuadrados y cuyas medidas y colindancias son las siguientes:

AL NORTE.- Con 16 metros con los lotes 2 y 3 de la manzana VII.

AL SUR.- Con 16 metros con la [*****].

AL ORIENTE.- Con 15 metros con el lote 9 de la manzana VII.

AL PONIENTE.- Con 15 metros con el lote 6 de la manzana VII.

3.- Los tres lotes de terreno, actualmente forman parte de una sola unidad, así, se encuentran registrados ante el H, Ayuntamiento de Jiutepec, Morelos, en la Dirección de Catastro Municipal, correspondiente a la clave catastral [*****].

4.- El inmueble, es decir los tres lotes de terreno, se encuentran registrados en el [*****], bajo el **folio [*****]**, a nombre del C. [*****], lo cual se acredita con el certificado de gravámenes.

Cabe señalar que en el certificado de gravámenes aparece como propietario el C. [*****], sin embargo, en el área de observaciones se puede apreciar que éste se convirtió en propietario en fecha [*****] mediante juicio de prescripción positiva y respecto del lote 6.

5.- Toda vez que el [*****], bajo el folio electrónico inmobiliario [*****], el inmueble aparece como "PREDIO DENOMINADO SAN CRISTOBAL" a efectos de que su señoría pueda proveer, solicité a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Obras y Servicios Públicos, Predial y Catastro, constancia de número oficial, siendo la dirección actual la de CALLE [*****], MUNICIPIO DE JIUTEPEC, MORELOS.

6.- Que a partir de esa fecha, es decir del [*****] y [*****], mi representado inmediatamente tomó posesión del inmueble, a título de propietario, al haberse transmitido el bien inmueble, sin embargo, una vez pagado en su totalidad, acudimos al Registro Público a indagar sobre la propiedad, descubriendo que se encontraba a nombre de diversa persona de los vendedores, quienes con posterioridad nos

*presentaron al dueño, y con quien con fecha [*****], celebramos un contrato privado de compraventa, por tanto, ese acto traslativo de dominio es la causa generadora de la posesión de mi representado; de ahí que se concluya que la posesión plena que este ejerce sobre el inmueble tiene origen en un acto traslativo de dominio en el cual se otorgó la posesión REAL Y MATERIAL, por lo cual debe de otorgársele eficacia probatoria, por ser de fecha cierta.*

*7.- Que bajo protesta de decir verdad, el bien inmueble identificado en el [*****], bajo el folio [*****], a nombre del C. [*****], consta de una superficie total de 19, 725 metros cuadrados y con las siguientes medidas y colindancias:*

AL NORTE.- 206 metros con Rodrigo Lavín y Alberto Martínez y Santiago López.

AL SUR.- En 22.80 metros con Leobardo Lozana.

AL ORIENTE en 196.05 metros con línea quebrada con Santiago López, Dolores Hernández y Leobardo Lozano, y

AL PONIENTE en 246.20 metros con camino antiguo a esta Ciudad.

De dicha superficie se han deducido acciones de prescripción positiva, por que es una superficie menor de la que aparece en el Registro Público.

*8.- Que es el caso, que desde los días en que mi representado adquirió los lotes de terreno, es decir los días [*****] y [*****], en que se celebraron los actos traslativos de dominio, ingresó y tomó posesión física y material del predio que pretendo usucapir, en su carácter de propietario, sin que haya mediado violencia alguna, pues el mismo le fue entregado en posesión real y material; por tanto desde ese momento ejerció mi mandante un poderío total y absoluto sobre el inmueble antes descrito, en donde se han realizado desde esa fecha diversos actos materiales de uso, de aprovechamiento y de custodia del bien inmueble, pues a partir de esa fecha, se realizaron obran (sic) de limpieza y nivelación del terreno, así como de edificación de una casa habitación unifamiliar, lo que se acreditará con las testimoniales correspondientes, por tanto le poderío que sobre el bien inmueble ejerzo es*

**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

total, sin limitación o restricción alguna, y en forma originaria, dado el acto traslativo de dominio que se celebró; hecho que se acreditará mediante las pruebas que serán ofrecidas.

*9.- Que es el caso, que desde el momento en que se celebró el acto traslativo de dominio, como ya se señaló, mi representado tomó posesión inmediata del inmueble y hasta esa fecha mantenemos la posesión y la hemos disfrutado en su calidad de dueño o propietario, por tanto; la posesión ha sido pública, pues hasta el momento han transcurrido 20 años desde que se tomó posesión real y material de los lotes de terreno y bajo protesta de decir verdad jamás me han requerido la entrega del mismo, por tanto es plenamente conocida mi posesión por todos aquéllos que pudieran tener interés en la misma. Al respecto, mi posesión es continua, porque no se ha interrumpido por ningún (sic) de las causales que señala el Código Civil vigente en la entidad; es pacífica, porque al momento en que entre en posesión del inmueble y hasta la fecha, no ha mediado violencia alguna para continuar en el poderío del mismo, y resulta cierta, porque a partir del [*****] y [*****], en que se celebró el acto traslativo de dominio, en que tomé posesión inmediata del predio materia de la Litis.*

*10.- No omito hacer mención a su señoría, que el inmueble inscrito en la Dirección de Catastro Municipal el inmueble actualmente con domicilio en [*****] MUNICIPIO DE JIUTEPEC, MORELOS, correspondiendo la cuenta predial [*****], actualmente con superficie total de 360 metros cuadrados, en el cual a la fecha se encuentra al corriente de sus contribuciones estatales y municipales como el pago de impuestos predial lo que otorga a mi posesión el carácter de público, pacífico y continuo, pues si no aconteciera tal situación simple y sencillamente no hubiera podido realizar pago alguno relacionado con el mismo, pues no se me hubiere permitido hacerlo por cualquier persona que tuviera intención de interrumpir mis actos plenos de dominio, una vez asociados con el contrato de venta del*

inmueble, genera certeza plena respecto del acto traslativo de dominio, y sobre todo respecto de la fecha cierta, en que se celebró el acto traslativo de dominio, es decir, de la causa generadora de la posesión.

*11.- Por último, del certificado del [*****], que para tal efecto exhibo, se advierte que la propiedad materia de la Litis, no tiene gravámenes vigentes, limitaciones o avisos preventivos, y que el titular registral lo es el C. [*****].*

*12.- Que el bien inmueble que pretendo usucapir, desde el momento en que tome posesión del mismo de manera pública, cierta, y pacífica, se contrató el servicio de agua, mismos que han sido pagados por el suscrito y al respecto en los recibos de pago aparece el domicilio donde se encuentra ubicado el bien inmueble y la fecha donde consta que el servicio se ha mantenido de manera constante, lo que acredita plenamente mi posesión continua, es decir de ininterrumpida, así mismo con lo anterior se acredita los actos posesorios materiales y públicos que he realizado a título de propietario, por tanto mi posesión ha sido y se ha mantenido de manera pública, continua, pacífica y cierta, al haber entrado a poseer el bien inmueble desde fechas [*****] y [*****] por tanto, tomando en consideración que esta es la fecha para computar a favor la prescripción adquisitiva, solicito se haga el cómputo correspondiente, para determinar el tiempo en que llevo en posesión del bien inmueble.*

*13.- Por tanto, y en virtud de que mi representado ha poseído por más de veinte años, sin título suficiente, el bien inmueble identificado como [*****] MUNICIPIO DE JIUTEPEC, MORELOS, DE 360 METROS CUADRADOS, por el tiempo y con las condiciones que establece la ley, vengo por medio de este escrito a promover el presente juicio a fin de que previos los trámites correspondientes, se declare por sentencia definitiva que he adquirido la propiedad del mismo.*



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

E invocó los preceptos legales aplicables al presente asunto.

Al respecto, como marco jurídico aplicable al presente juicio al tratarse de prescripción adquisitiva, se cita como marco jurídico los artículos 1223, 1224, 1237, 1238 y 1242 del Código Civil en vigor del Estado de Morelos, que disponen:

“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 1224.- CLASES DE PRESCRIPCIÓN. *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”.*

“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 1226.- CAPACIDAD PARA USUCAPIR. *Pueden usucapir todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título, los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes”.*

“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...”.*

“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”.*

Conforme a los referidos dispositivos, la prescripción es un medio de adquirir bienes o derechos, o de perder éstos últimos, así como de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley, siendo la prescripción positiva o usucapión la



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

forma de adquirir bienes mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real, ejercida de manera pacífica, continua, pública, cierta y de buena fe, por el tiempo que fija la Ley, esto es, en cinco años cuando se trata de prescripción positiva, cuando se poseen con las condiciones y requisitos antes señalados y que en todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.

Ahora bien, el artículo 384 de la Legislación Adjetiva Civil en consulta establece que, sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba. El artículo 386 del mismo Ordenamiento señala que, las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.

Así tenemos que el actor [*****], para acreditar los hechos en que funda su demanda ofreció como medios de convicción:

La **CONFESIONAL** a cargo del demandado [*****] que beneficia al oferente de la prueba, al haber sido declarado confeso de las posiciones que se calificaron previamente de legales como consta en la audiencia de pruebas y alegatos celebrada el [*****], en donde consta que

reconoció fictamente que: Conoce a [*****], porque le vendió un lote de terreno el día veinticinco de enero del año de mil novecientos ochenta y ocho, que posteriormente el día ocho de febrero del año mil novecientos ochenta y ocho, le vendió 2 lotes de terreno; que el primer lote de terreno identificados como lote de terreno número nueve, manzana VII, del predio denominado “Los Lirios”, ubicado en Jiutepec, Morelos, con superficie de ciento veinte metros cuadrados, que el segundo y tercer lotes de terreno son los identificados como lotes de terreno número siete y ocho, manzana VII, del predio denominado “Los Lirios”, ubicado en Jiutepec, Morelos, con superficie de ciento veinte metros cuadrados cada una; que los tres lotes actualmente forman parte de una sola unidad de terreno; que se encuentran registrados ante el Catastro Municipal bajo la clave [*****], que los lotes de terreno forman parte de una sola unidad que se encuentra registrado en el folio real [*****] del Registro Público Local; que actualmente el número oficial de los lotes que el absolvente le vendió al actor es calle [*****]; que en la fecha de la compraventa le otorgó la posesión real y material; que desde el día veinticinco de enero y ocho de febrero del año mil novecientos ochenta y ocho el actor ha poseído el inmueble a título de dueño, ejerciendo la posesión real material, de buena fe, de manera ininterrumpida, pública, continua, pacífica, constante y que el actor [*****] se ha convertido en



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 número: 778/2021-10
Expediente número: [*****]
Recurso: Apelación.

propietario del inmueble, así como los hechos en que funda su demanda.

Respecto a la prueba **TESTIMONIAL** a cargo de [*****] y [*****]; esto fue lo que contestaron al interrogatorio que se les formuló:

Por cuanto al testigo [*****] dijo que sí conoce a su presentante desde hace más de veinte años, que sabe que el actor [*****], adquirió su casa habitación ubicada en [*****] número veintisiete colonia San Cristóbal, Los Lirios, en Jiutepec, Morelos, por medio contrato de compraventa a través de un agente de bienes raíces, el primero de fecha veinticinco de enero y otro del ocho de febrero del año mil novecientos ochenta y ocho, que su agente se llama [*****], y que el actor vive en esa casa habitación desde hace más de veinte años, en compañía de su ex esposa y sus hijos y que la razón de su dicho es porque conoce al actor desde que ellos tenían la intención de comprar un terreno para hacer su casa.

Luego, la ateste [*****] refirió que conoce al actor desde hace más de veinte años porque sus hijos iban al mismo colegio; que sabe y le consta que el actor adquirió su casa mediante dos contratos de compraventa celebrados con fechas veinticinco de enero respecto del lote siete y ocho de febrero del año mil novecientos ochenta y ocho respecto de los lotes ocho y nueve, casa habitación que se encuentra ubicada en [*****] número

treinta y siete, colonia [*****] en Jiutepec, Morelos, en donde vive desde hace más de veinte años, que el actor estaba buscando terreno para construir su casa y recurrieron a bienes raíces y así fue como hicieron el contrato, que quien le entregó la posesión al actor fue el señor [*****].

Prueba testimonial a la que se le concede plena eficacia probatoria en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, en virtud de haber sido contestes y uniformes en sus respectivas declaraciones a pesar de que son amigos del actor, expresando las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que les constaron los hechos, con la que prueba los hechos en que funda su demanda la parte actora, en particular los hechos uno, dos y tres, sobre todo porque se encuentra debidamente adminiculada y corroborada con la confesional a cargo del demandado

Por cuanto a las **DOCUMENTALES PÚBLICAS**, consistentes en **copia certificada** por [*****], en su carácter de Secretaria Municipal de Jiutepec, Morelos, que contiene: **1)** Un contrato de compraventa en copropiedad con reserva de dominio, celebrado entre los ciudadanos [*****] y [*****], de fecha veinticinco de enero del año mil novecientos ochenta y ocho, respecto del bien inmueble identificado como lote número nueve, manzana VII del predio rústico “Los Lirios”, con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE:** Con ocho metros con el lote uno de la manzana VII, **AL**



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

SUR: Con ocho metros con [*****]; **AL ORIENTE:** Con quince metros con el lote ocho de la manzana VII, y **AL PONIENTE:** Con quince metros con el lote diez de la manzana VII, con una superficie total de ciento veinte metros cuadrados; **2)** Un contrato de compraventa en copropiedad con reserva de dominio, celebrado entre los ciudadanos [*****] y [*****], de fecha ocho de febrero del año mil novecientos ochenta y ocho, respecto del bien inmueble identificado como lotes números siete y ocho, manzana VII del predio rústico “Los Lirios”, con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE:** Con dieciséis metros con los lotes dos y tres de la manzana VII, **AL SUR:** Con dieciséis metros con [*****]; **AL ORIENTE:** Con quince metros con el lote nueve de la manzana VII, y **AL PONIENTE:** Con quince metros con el lote seis de la manzana VII, con una superficie total de doscientos cuarenta metros cuadrados; **3)** Pago oficial de licencia de construcción con folio número [*****] a nombre de [*****] Y/O [*****]; **4)** Recibo oficial número [*****] por concepto de cooperación que aporta para obras de beneficio social a nombre de [*****]; **5)** Convenio de donación celebrado entre el Municipio de Jiutepec, Morelos y [*****] Y/O [*****].

Así también el **original** del oficio de fecha diecinueve de septiembre del año dos mil diecinueve suscrito por el **Arquitecto** [*****], en su carácter de Secretario de Desarrollo Sustentable,

Obras y Servicios Públicos, Predial y Catastro del Ayuntamiento de Jiutepec, Morelos, dirigido al actor en el cual se le informa que se tiene como número oficial el veintisiete de la [*****] Lotes siete, ocho y nueve manzana siete, colonia [*****], del Municipio de Jiutepec, Morelos.

También, se cuenta con la **copia certificada del plano catastral del predio con la clave [*****]**; ubicado en [*****] lotes siete, ocho y nueve de la manzana siete, con superficie de terreno de trescientos sesenta metros cuadrados, suscrito por el **Arquitecto [*****]** en su carácter de Director General de Predial y Catastro del Ayuntamiento de Jiutepec, Morelos.

Legajo de quince recibos oficiales en original del comprobante serie C3, de diversas fechas y conceptos, expedidos por el Municipio de Jiutepec, en favor de [*****], por concepto de manifestación de construcción, pago de impuesto predial diferencias de construcción, en el predio con **clave catastral [*****]**; ubicado en **Calle [*****]**.

Legajo constante de **nueve recibos de pago expedidos por el Sistema de Conservación, Agua Potable y Saneamiento de Agua de Jiutepec**, Morelos, en favor de [*****], por diversas cantidades y fechas por concepto de pago del servicio de agua potable del inmueble ubicado en la [*****] siete manzana siete colonia Los Lirios.

**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

Documentales públicas que se le confiere valor probatorio en términos de los artículos 437 y 490 del Código Procesal Civil en vigor, por haber sido expedidas por el Municipio de Jiutepec Morelos así como el Sistema del Agua Potable de la citada municipalidad, que aunque no son aptas para acreditar la prescripción positiva como medio de adquirir la propiedad en controversia, si prueba indiciariamente que el actor es el propietario de la misma, sobre todo porque se encuentran debidamente adminiculadas y fortalecidas con las probanzas previamente analizadas y valoradas.

También se cuenta con copia simple del **contrato de compraventa** celebrado entre el actor [*****] como comprador y el demandado [*****] como vendedor, de fecha [*****] respecto de los lotes de terreno, nueve, siete y ocho ubicados en la [*****] manzana VII, del predio denominado “Los Lirios” en Jiutepec, Morelos, en el cual en los antecedentes I y II, el vendedor acepta que se realizó la compraventa de dichos predios en las fechas veinticinco de enero y ocho de febrero del año mil novecientos noventa y ocho, que si bien él no firmó los contratos de compraventa, sí reconoce la operación y por medio de dicho instrumento subsana las irregularidades de los contratos.

Prueba a la que se le concede valor indiciario de conformidad a lo que establece el numeral 490 del Código Procesal Civil, y con ella se acredita que el contrato de compraventa fue celebrada por el actor [*****] y el demandado [*****], respecto del bien inmueble materia de la litis, documental que no fue objetada ni impugnada por su contraparte, de tal suerte que a criterio de esta Alzada, es de concederle valor probatorio.

Por cuanto al **certificado de libertad de gravamen**, expedido por la Registrador del [*****] de fecha [*****], es una documental publica a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de los artículos 437, 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor, con la que se prueba que el demandado es el propietario registral del inmueble identificado como predio denominado San Cristóbal con código postal 62550.

Por cuanto a la prueba de **INSPECCION JUDICIAL**, practicada mediante diligencia de fecha treinta de junio del año dos mil veintiuno, por el actuario adscrito en el inmueble en litigio, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en virtud de que con la misma acredita que el propietario de la **calle [*****] con clave catastral [*****]**.



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

De las restantes pruebas como fueron la presuncional legal y humana e instrumental de actuaciones no se advierte circunstancia que beneficie al actora.

Por su parte los demandados [*****] y el **DIRECTOR DEL [*****]**, no ofrecieron pruebas porque el primero no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía y el segundo de los demandados no ofreció pruebas a pesar de que si compareció a juicio contestando la demanda deducida en su contra.

Las anteriores probanzas fueron debidamente analizadas y valoradas de manera individual y en su conjunto, racionalmente, atendiendo a las leyes de la lógica y las máximas de la experiencia, confrontándolas unas con otras, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, se lleguen a una convicción, en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil vigente, que permiten arribar a la firme conclusión al Juzgador que resuelve, que el actor [*****] si acreditó su pretensión que dedujo en contra de los demandados [*****] y el **DIRECTOR DEL [*****]**, en virtud de que quedó acreditado debidamente en autos, que en efecto, el demandante adquirió el inmueble materia de la litis, en dos fechas una el veinticinco de enero y la otra el ocho de febrero del año mil novecientos ochenta y

ocho, mediante contrato de compraventa celebrado entre el actor [*****] y el demandado; que desde la fecha que lo adquirió lo ha tenido en posesión de manera pacífica, pública, continua, cierta, de buena fe y en concepto de propietario, en consecuencia, se declara que ha operado a favor del actor [*****] la prescripción positiva y que por ende se ha convertido en propietario de **Calle [*****]**; bajo el **folio electrónico inmobiliario [*****]** con una superficie total de trescientos sesenta metros cuadrados; cuyas medidas y colindancias son las siguientes: Por cuanto al lote número nueve: con una superficie total de 120 metros cuadrados y cuyas medidas y colindancias son las siguientes: AL NORTE.- Con 8 metros con el lote I de la manzana VII; AL SUR.- Con 8 metros con la [*****]; AL ORIENTE.- Con 15 metros con el lote 8 de la manzana VII; AL PONIENTE.- Con 15 metros con el lote 10 de la manzana VII.

Con relación a los lotes de terreno números 7 y 8, de la manzana VII, del predio denominado “LOS LIRIOS”, ubicado en Jiutepec, Morelos, con una superficie total de 240 metros cuadrados y cuyas medidas y colindancias son las siguientes: AL NORTE.- Con 16 metros con los lotes 2 y 3 de la manzana VII; AL SUR.- Con 16 metros con la [*****]; AL ORIENTE.- Con 15 metros con el lote 9 de la manzana VII; AL PONIENTE.- Con 15 metros con el lote 6 de la manzana VII.

**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

Al haberlo poseído con los requisitos y condiciones establecidos en la ley aptos para prescribir en su favor, toda vez que acreditó haber poseído el inmueble por más de cinco años como lo exigen los numerales 1237 y 1238 del Código Civil en vigor, en tal virtud, **se condena** al Director del [*****] a cancelar parcialmente la inscripción que se encuentra a favor del demandado [*****] inscriba al actor [*****] como nuevo propietario del inmueble localizado en **Calle** [*****]; bajo el **folio electrónico inmobiliario** [*****] con una superficie total de trescientos sesenta metros cuadrados; y a su vez proceda a la inscripción a favor del actor de esta sentencia, para que le sirva como título de propiedad, conforme a lo dispuesto por el artículo 1243 de la Codificación en referencia, debiendo para tal efecto girarse el oficio correspondiente.

Tienen aplicación al presente caso los criterios jurisprudenciales sustentados por la Suprema Corte de Justicia de la Nación que a la letra dicen:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. NECESIDAD DE REVELAR LA CAUSA DE LA POSESIÓN.

El actor en un juicio de prescripción positiva, debe revelar la causa de su posesión, aún en el caso de poseedor de mala fé, porque es necesario que el Juzgador conozca el hecho o acto generador de la misma, para poder determinar la calidad de la posesión, si es en concepto de propietario, originaria o derivada, de buena o de mala fé y para precisar el

momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción.”¹⁴

POSESIÓN. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDÓNEA PARA ACREDITARLA. La testimonial adminiculada con otros medios de prueba, es la idónea para demostrar la posesión material de un inmueble, porque son los testigos, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condición se detenta un inmueble.”¹⁵

Por lo expuesto y fundado en los artículos 1237, 1238, 1242, 1243 del Código Civil vigente; 18, 19, 34 fracción III, 96, 101, 104, 105, 106, 660, 662, del Código Procesal Civil vigente, es de resolverse, y se;

R E S U E L V E:

PRIMERO. Se **revoca** la sentencia de fecha [*****], deducido de los autos del expediente [*****], relativo al Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva, promovido por [*****], por conducto de su Apoderada Legal [*****] en contra de [*****] y del [*****], debiendo quedar como sigue:

“PRIMERO. Este Juzgado es legalmente competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración y la vía elegida es la correcta.

¹⁴ Registro digital: 211744. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Octava Época. Materias(s): Civil. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XIV, Julio de 1994, página 719. Tipo: Aislada

¹⁵ Registro digital: 209856. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Octava Época. Materias(s): Civil. Tesis: I.6o.C. J/18. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 83, noviembre de 1994, página 43. Tipo: Jurisprudencia

**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

SEGUNDO. El actor [*****], probó su acción que dedujo contra los demandados [*****], quien no compareció a juicio siguiéndose el mismo en su rebeldía y el **DIRECTOR DEL [*****]**, no acreditó sus defensas y excepciones opuestas con medio probatorio alguno, en consecuencia.

TERCERO. Se declara que ha operado a favor del actor [*****] la prescripción positiva y que por ende se ha convertido en propietario del predio ubicado en **Calle [*****]**; bajo el **folio electrónico inmobiliario [*****]** con una superficie total de **trescientos sesenta metros cuadrados**; cuyas medidas y colindancias son las siguientes: Por cuanto al lote número nueve: con una superficie total de 120 metros cuadrados y cuyas medidas y colindancias son las siguientes: AL NORTE.- Con 8 metros con el lote I de la manzana VII; AL SUR.- Con 8 metros con la [*****]; AL ORIENTE.- Con 15 metros con el lote 8 de la manzana VII; AL PONIENTE.- Con 15 metros con el lote 10 de la manzana VII.

Con relación a los lotes de terreno números 7 y 8, de la manzana VII, del predio denominado "LOS LIRIOS", ubicado en Jiutepec, Morelos, con una superficie total de 240 metros cuadrados y cuyas medidas y colindancias son las siguientes: AL NORTE.- Con 16 metros con los lotes 2 y 3 de la manzana VII; AL SUR.- Con 16 metros con la [*****]; AL ORIENTE.- Con 15 metros con el lote 9 de la manzana VII; AL PONIENTE.- Con 15 metros con el lote 6 de la manzana VII.

CUARTO. Se **condena** al Director del [*****] a cancelar parcialmente la inscripción que se encuentra a favor del demandado [*****] inscriba al actor [*****] como nuevo propietario del inmueble localizado en **Calle [*****]**; bajo el **folio electrónico inmobiliario [*****]** con una superficie total de trescientos sesenta metros cuadrados; y a su vez proceda a la inscripción a favor del actor de esta sentencia, para que le sirva como título de propiedad, conforme a lo dispuesto por el artículo 1243 de la Codificación en referencia, debiendo para tal efecto girarse el oficio correspondiente.

SEGUNDO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE y con testimonio de esta resolución, hágase del conocimiento del Juez natural lo resuelto, devolviéndole los autos originales del expediente número [*****] y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto concluido.

A S Í por mayoría de votos lo resolvieron, y firman los ciudadanos **Magistrados Integrantes de la Sala Auxiliar del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, LICENCIADA BERTHA LETICIA RENDÓN MONTEALEGRE** Presidenta de la Sala, **LICENCIADO ÁNGEL GARDUÑO GONZÁLEZ** Integrante y Ponente en el presente asunto con el voto particular del **Magistrado NORBERTO CALDERÓN OCAMPO Integrante** quienes actúan ante el Secretario de Acuerdos Civiles Licenciado **MARCO POLO SALAZAR SALGADO**

VOTO PARTICULAR

Se emite el siguiente **voto particular** que formula el Magistrado **Norberto Calderón Ocampo**, con motivo de la resolución pronunciada en el Toca Civil número **778/2021-10**, expediente [*****], respecto del recurso de apelación que se hizo valer por la Apoderada Legal de la parte actora



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

[*****], en contra de la sentencia definitiva de fecha diez de noviembre de dos mil veintiuno, dictada dentro del expediente civil antes citado, relativo al Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva, promovido por la Apoderada Legal de [*****], en contra de [*****] e [*****], radicado en el Juzgado Primero Familiar de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos.

Con fundamento en lo que establece el artículo 43, párrafo segundo de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, con debido respeto expreso mi **disenso** con el sentido de la resolución pronunciada por el Magistrado Ponente de esta Alzada, por las siguientes razones:

1.- En la propuesta del proyecto se revoca la sentencia impugnada, emitiéndose una nueva en su lugar declarando procedente la acción intentada por la parte actora.

En el nuevo fallo, derivado del análisis y valoración de los medios probatorios ofrecidos y desahogados por la accionante en juicio, se tuvo por acreditado que el demandante **adquirió el inmueble** materia de litis en dos fechas, veinticinco de enero y ocho de febrero ambos de mil novecientos ochenta y ocho, mediante **contrato de compraventa** celebrado entre el actor [*****] y el demandado [*****], que desde esa fecha que

lo adquirió ha tenido la posesión de manera pacífica, pública, continua, cierta, de buena fe y **en concepto de propietario**.

2.- En el proyecto se invoca como elementos normativos, entre otros, el artículo 1237 del Código Civil en vigor en el Estado de Morelos, el cual establece:

ARTICULO 1237.- REQUISITOS PARA LA PRESCRIPCION 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.*

Luego entonces, se advierte que el legislador estableció las condiciones que se deben probar para la procedencia de la prescripción positiva y de lo cual, la Autoridad Judicial no se debe apartar, pues en tratándose de este tipo de juicios, rige con mayor rigor el estricto derecho en términos de lo que señala la última parte del numeral 1 de la Ley Adjetiva Civil, lo que obliga al accionante a acreditar de manera fehaciente los extremos de lo pretendido.

3.- En el particular, el suscrito considera que no se encuentra acreditada la prescripción positiva, pues para probar el primer requisito, es necesario contar con el **justo título** a favor del promovente, por lo tanto, se debe aportar



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

41

Toca número: 778/2021-10
Expediente número: [*****]
Recurso: Apelación.

al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditarlo.

Lo anterior es así ya que el justo título resulta ser un acto traslativo de dominio imperfecto, de tal manera que, quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente que cuenta con un acto bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser **seria** y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título.

En ese contexto, es necesario probar que el acto traslativo de dominio que constituye el justo título tuvo lugar, 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 que el adquirente pudo conocer el origen del título que refiere tener su enajenante; ello en concordancia a la prohibición de venta de cosa ajena prevista en el artículo 1749 del Código Civil en vigor.

Luego entonces, de los contratos de compraventa de fecha veinticinco de enero del año mil novecientos ochenta y ocho, celebrado entre los ciudadanos [*****] (*parte vendedora*) y [*****]; así como del diverso de fecha ocho de

febrero del año mil novecientos ochenta y ocho, celebrado entre los ciudadanos [*****] (*parte vendedora*) y [*****]; y la copia simple del contrato de compraventa celebrado entre el actor [*****] como comprador y el demandado [*****] como *vendedor*, de fecha [*****]; de ninguno de ellos se advierte algún elemento que revele objetivamente que la parte enajenante podían disponer de los bienes materia del acto jurídico, pues de la simple lectura de dichos documentos no se acredita esa circunstancia, pues incluso en los dos contratos inicialmente mencionados, en el apartado de **“declaraciones”** se dejó incompleto, y tampoco fue anexado documento que justificara el origen de los bienes vendidos por el enajenante, siendo ello una cuestión trascendente, pues el comprador iba a ingresar a su patrimonio dichos inmuebles.

Cabe decir, que si bien el accionante desahogó como medios de prueba la **confesional** a cargo del demandado [*****]; **testimonial** de los ciudadanos [*****] y [*****]; pero del resultado de las posiciones y preguntas calificadas de legales, no se advierte que la información haya sido encaminada a probar que el enajenante tenía facultades de disponer de los bienes materia del juicio, esto para darle la eficacia al acto traslativo de dominio, máxime porque el contrato de fecha [*****], donde intervinieron [*****] como comprador y el demandado [*****] como



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

vendedor, fue exhibido en **copia simple**, de ahí que era necesario agotar los medios para su perfeccionamiento, pero ello no ocurre.

Aunado que, si bien el contrato exhibido en copia simple no fue objetado ni impugnado por el demandado y que puede traer como consecuencia una admisión ficta del mismo; en todo caso, ese reconocimiento únicamente está limitado a probar lo ahí expresado, más no así para cuestiones que no fueron plasmadas, por lo que si de dicho acto jurídico no se advirtió las facultades del enajenante para celebrar el contrato, es inconcuso que resulte ineficaz para el propósito de la acción intentada.

Por cuanto a las **documentales públicas**, que versan en el **pago oficial de licencia de construcción** con folio número [*****] a nombre de [*****] Y/O [*****]; **recibo oficial** número [*****] por concepto de cooperación que aporta para obras de beneficio social a nombre de [*****]; **convenio de donación** celebrado entre el Municipio de Jiutepec, Morelos y [*****] Y/O [*****]; **original del oficio** de fecha diecinueve de septiembre del año dos mil diecinueve suscrito por el Arquitecto [*****], en su carácter de Secretario de Desarrollo Sustentable, Obras y Servicios Públicos, Predial y Catastro del Ayuntamiento de Jiutepec, Morelos, dirigido al actor en el cual se le informa que se tiene como número

oficial el veintisiete de la [*****] Lotes siete, ocho y nueve manzana siete, colonia [*****], del Municipio de Jiutepec, Morelos; **copia certificada del plano catastral** del predio con la clave [*****], ubicado en [*****] lotes siete, ocho y nueve de la manzana siete, con superficie de terreno de trescientos sesenta metros cuadrados, suscrito por el Arquitecto [*****] en su carácter de Director General de Predial y Catastro del Ayuntamiento de Jiutepec, Morelos; **legajo de quince recibos oficiales en original** de diversas fechas, expedidos por el Municipio de Jiutepec en favor de [*****] por concepto de manifestación de construcción, pago de impuesto predial diferencias de construcción, en el predio con clave catastral [*****], ubicado en [*****] lotes siete, ocho y nueve de la manzana VII, de la colonia [*****]; **legajo constante de ocho recibos** de pago expedidos por el Sistema de Conservación, Agua Potable y Saneamiento de Agua de Jiutepec, Morelos, en favor de [*****], por diversas cantidades y fechas por concepto de pago del servicio de agua potable del inmueble ubicado en la [*****] siete manzana siete, lote siete colonia Los Lirios.

Documentales que por su naturaleza se le confieren valor probatorio en términos de los artículos 437 y 490 del Código Procesal Civil en vigor, sin embargo, no resultan eficaces para acreditar **objetivamente** que la parte enajenante



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

podía disponer de los bienes materia del juicio y tampoco revelan el origen de los mismos.

En relación al **certificado de libertad de gravamen**, expedido por la Registrador del [*****] de fecha [*****], al ser una documental publica a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de los artículos 437, 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor, sin embargo, no es eficaz para probar **objetivamente** que la parte enajenante podía disponer de los bienes materia del juicio y tampoco revela el origen de los mismos, aunado a que las inscripciones únicamente tienen efectos declarativos, más no constitutivos de derechos.

Por cuanto a la prueba de **inspección judicial**, practicada por el Actuario judicial, en fecha treinta de junio del año dos mil veintiuno, realizada en el inmueble en litigio, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, pero es ineficaz para probar **objetivamente** que la parte enajenante podía disponer de los bienes materia del juicio y tampoco revela el origen de los mismos.

Lo anterior, en términos de **Jurisprudencia**, con el Registro digital: 2008083, Instancia: Primera Sala, Décima Época, Materias(s): Civil, Tesis: 1a./J. 82/2014 (10a.), Fuente: Gaceta

del Semanario Judicial de la Federación. Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I, página 200, cuyo rubro dice:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE 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 (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008).

Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció. Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título". En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundamentadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del 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

**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

dominio que constituye su justo título tuvo lugar, 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 título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, 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 y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, 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.

Por lo que se concluye, que en la especie no existen datos de prueba suficientes para

tener por acreditada la acción planteada de la parte demandante, consecuentemente, no hay elementos para revocar la sentencia definitiva de diez de noviembre de dos mil veintiuno, razón por la cual manifiesto mi disenso con el mismo.

Por lo anteriormente expuesto, a juicio del suscrito, lo correcto es, modificar la sentencia impugnada y declarar la improcedencia de la acción por los motivos y razones expuestos en el presente libelo.

Atentamente:

MAGISTRADO NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

Cuernavaca, Morelos, 28 de Febrero del año 2022.