



PODER JUDICIAL

Heroica e Histórica Ciudad de Cuautla, Morelos; nueve de septiembre de dos mil veintiuno.

VISTOS los autos para resolver en definitiva el juicio ORDINARIO CIVIL sobre PRESCRIPCIÓN POSITIVA promovido por *****
***** *****contra

*****y/o *****
*****,

*****,
*****también
conocida como *****
*****y

*****así como del *****

*****,
radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado Primero Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, identificado con el número de expediente 411/2020, y;

RESULTANDO:

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes Común el veintiuno de septiembre de dos mil veinte, *****
*****promovió en la vía ordinaria civil juicio contra *****
*****y/o

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

*****,

*****también conocida como

*****y
***** así como
el *****
*****,
de quienes reclama las siguientes
prestaciones:

*I. La declaración de que se ha consumado y que

*****,
prescripción adquisitiva del terreno ubicado en

*****,
con una superficie de

*****,
con las siguientes medidas y
colindancias:*

- *AL NORTE*****
*****,
colindando con el

- *AL SUR*****
*****,
colindando con el

- *AL ORIENTE*****
*****,
colindando
con*****;
y*
- *AL PONIENTE*****
*****,
colindando con
el*****.*

*Mismo inmueble que se encuentra inscrito en el

***** bajo el*****.*

*Mismo inmueble que cuenta con la *****
*****.*

*II.- La declaración judicial por sentencia ejecutoriada de que

*****,
es propietario del inmueble
anteriormente mencionado, cuyas características de
identificación han quedado establecidas en líneas anteriores.*

*Del Director del *****
*****.*



PODER JUDICIAL

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

a) La cancelación del asiento registral del inmueble consistente en del [sic] terreno ubicado en *****
*****, con
una superficie de *****
*****, inscrito
a nombre de *****
***** y

***** inmueble que se encuentra inscrito
en el *****
***** bajo el *****.

Mismo inmueble que cuenta con la *****
*****.

b) La inscripción de la sentencia ejecutoriada que se emita a favor de *****
***** y que se declare propietario del inmueble mencionado.

En el mismo ocuro, expuso los hechos en los que sustenta sus pretensiones, invocó el derecho que consideró aplicable y adjuntó al mismo los documentos base de su acción, descritos en la papeleta de recepción de la oficialía.

2.- El *****, una vez que se subsanó la prevención realizada, se admitió la demanda en la vía propuesta y se ordenó emplazar a los demandados para que en el plazo de diez días formularan su contestación.

3.- El *****, la acturia de la adscripción emplazó a los demandados *****
***** ***** y/o
***** *****
*****, *****
*****, *****,
***** *****
***** también conocida como
***** *****

*****y *****
***** ***** , en el domicilio proporcionado para ello por el actor.

4.- El ***** en cita, se tuvo por contestada en tiempo la demanda por parte de *****
***** , quien se allanó a las pretensiones del actor.

5.- El ***** de la anualidad en referencia, tuvo por recibido el exhorto enviado al Juez Civil en turno en el Primer Distrito Judicial para emplazar al demandado *****
***** , del que se advirtió que tal enjuiciado fue emplazado por conducto de la actuario adscrita al Juzgado Tercero Civil el veinticinco de febrero del año en mención.

6.- En la misma fecha, se declaró la rebeldía en que incurrieron los demandados *****
***** y/o *****
***** , ***** y *****
***** también conocida como *****
***** así como el *****
***** , al no haber contestado la demanda incoada en su contra en el plazo concedido para ello, por lo que se ordenó que las subsecuentes notificaciones, aun las de carácter personal, se les hicieran por



PODER JUDICIAL

medio de su publicación en el Boletín Judicial que edita este Tribunal.

7.- El***** , tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración en la cual no fue posible procurar un arreglo entre las partes en virtud de su incomparecencia, por lo que al no existir excepciones de previo y especial pronunciamiento, se declaró depurado el procedimiento y se mandó abrir el juicio a prueba por el plazo común de ocho días.

8.- El veintiuno de***** , se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por la parte actora y se admitieron las siguientes: la confesional a cargo de los demandados ***** y/o ***** , ***** , ***** , ***** , ***** también conocida como ***** y ***** ; la testimonial respecto de la cual se requirió reducir a dos el número de testigos propuestos; la inspección judicial en el inmueble objeto del juicio; las documentales públicas consistentes en el certificado de libertad o de gravamen expedido el cuatro de septiembre de dos mil veinte, treinta y cinco recibos de pago del impuesto predial y una copia certificada de plano catastral y la documental privada

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

consistente en un contrato privado de compraventa de fecha*****; la **instrumental de actuaciones** y la **presuncional** legal y humana.

9.- Una vez desahogados los medios de prueba admitidos, en audiencia del ***** en el que se actúa, se declaró concluido el periodo probatorio y se continuó con el periodo de alegatos, los cuales fueron formulados por la parte actora en la propia diligencia mientras que a los demandados se les declaró precluido se derecho para tal fin al no haber asistido a la diligencia; enseguida, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que ahora se emite al tenor siguiente;

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

I.- COMPETENCIA Y PROCEDENCIA DE LA VÍA.

Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con lo dispuesto en los artículos **18, 21, 23, 29 y 34** fracción III del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos en relación con el diverso numeral **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, en primer lugar, en razón de **territorio** al tratarse de una pretensión civil de carácter real respecto de un inmueble ubicado en el municipio de***** , que corresponde a la jurisdicción de este Juzgado; así también es competente en razón de la **materia** en virtud de que **al momento de la presentación de la demanda** este Juzgado tenía competencia para conocer de los asuntos civiles, y en atención al **grado**, al encontrarse el presente asunto en primera instancia.

Asimismo, la vía **ordinaria civil** en la que se substanció el juicio es la idónea, pues el artículo **661** de la ley adjetiva civil



PODER JUDICIAL

dispone tal vía para la tramitación de los juicios de prescripción adquisitiva.

II.- LEGITIMACIÓN.

Acorde a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, se estudia la **legitimación de las partes** en virtud de que constituye un presupuesto procesal, y como tal, debe ser analizado por el Juzgador de manera oficiosa previo al dictado de la sentencia definitiva.

Al respecto, dispone el artículo 191 de la ley adjetiva civil en vigor: *“Legitimación y substitución procesal. Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley.”*

Atendiendo al contenido del citado precepto legal, la **legitimación procesal de la parte actora** en el presente juicio se encuentra debidamente con el contrato privado de compraventa que aparece celebrado el catorce de marzo de dos mil catorce, por la demandada *****
***** en su carácter de vendedora, y *****
***** como comprador, respecto del predio ubicado en calle *****
*****, municipio de *****
*****, con una superficie total de ***** documental privada a

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

la que se le concede eficacia probatoria para los efectos de este apartado en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444 y 445** de la ley adjetiva civil vigente en la entidad, por haberse ofrecido con las formalidades prescritas por la Ley y no haber sido impugnada por los demandados, con la cual se acredita debidamente la legitimación del promovente

***** para promover el presente juicio y se deduce además la legitimación de la demandada

*****, al ser a quien el accionante reconoce como propietaria del predio objeto de la acción de prescripción intentada.

Asimismo, respecto de la demandada

*****, para acreditar su legitimación en el presente juicio, el actor exhibió (en atención a la prevención realizada) el contrato privado de promesa de compraventa que aparece celebrado el *****, por la demandada ***** en su carácter de vendedora y ***** como compradora, respecto del predio ubicado en la *****
*****, con una superficie total de *****; documental privada a la que se le concede eficacia probatoria para los efectos de este apartado en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444 y 445** de la ley adjetiva civil vigente en la entidad, por haberse ofrecido con las formalidades prescritas por la Ley y no haber sido impugnada por los demandados, de

**PODER JUDICIAL**

la cual se deriva que entre el propietario registral y quien reconoce el actor como verdadero propietario, la codemandada ostentó la posesión de la propiedad del inmueble.

En tal virtud, las referidas demandadas tienen legitimación pasiva en el presente juicio al ser a quienes identifica el demandado como propietarias (en distintos momentos) del inmueble, quienes son llamadas a juicio a fin de no hacer nugatorio su derecho de audiencia.

Lo anterior en concordancia con el criterio sustentado en la **jurisprudencia** emitida por la primera sala del Máximo Tribunal, correspondiente a la Novena Época, Materia: Civil, Tesis: Ia./J. 58/2004, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XX, Noviembre de 2004, página 25, que aun y cuando se refiere a la legislación de diversa entidad, resulta en esencia compatible al caso y al efecto se transcribe:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA ACCIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 1156 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL DEBE DIRIGIRSE CONTRA QUIEN APARECE COMO PROPIETARIO EN EL REGISTRO PÚBLICO Y TAMBIÉN EN CONTRA DEL VERDADERO PROPIETARIO, CUANDO NO COINCIDAN, SI EL POSEEDOR SABE DE ANTEMANO QUIÉN ES ESTE ÚLTIMO. El sistema del Código Civil en materia de prescripción adquisitiva sólo distingue, de manera expresa, dos hipótesis cuando se pretende adquirir por prescripción: a) un bien registrado o b) un bien sin registro (artículos 1156 y 3047). Sin embargo, no contempla la diversa hipótesis en la que el bien está registrado, pero a nombre de quien no es el verdadero propietario. Esto es correcto en la generalidad de los casos, pues en principio ambos sujetos deben coincidir y si así no ocurriera no hay por qué establecer una carga adicional y prácticamente irrealizable para el poseedor de investigar quién en verdad detenta la propiedad. Sin embargo, sería nugatorio del fin perseguido por la prescripción adquisitiva suponer que el artículo 1156 del Código Civil para el Distrito

Federal limita el ejercicio de la acción respectiva sólo en contra del propietario que aparece en el Registro Público, cuando se sabe que el propietario real es otro. Ante esta circunstancia, el poseedor que quiera adquirir debe demandar a los dos sujetos mencionados, pues sólo así el estado de incertidumbre que entraña la posesión cesaría, aunque tomando en cuenta los derechos del auténtico dueño de la cosa y respetando su garantía de audiencia previa al acto privativo; además, así no se atribuiría el abandono del bien inmueble a quien no es realmente su propietario ni se sancionaría a quien puede imputársele la calidad de "propietario negligente".

Por cuanto a la legitimación procesal de los demandados

***** y/o *****
***** y

*****), se deriva del certificado de libertad o de gravamen expedido el ***** por el Registrador del ***** *****), en el cual se hace constar que el bien inmueble identificado como ***** *****), con una superficie de ***** se encuentra registrado en dicha dependencia pública a nombre de ***** y *****
*****); documental pública a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 437 fracción II y 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente, de la cual se deduce la legitimación pasiva de los demandados referidos en esta contienda judicial al ser quienes aparecen como propietarios del predio en la institución registral.

Del documento antes detallado también se deriva la legitimación de *****



PODER JUDICIAL

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

***** , al ser la institución que realizó la inscripción cuya cancelación pretende el accionante; dependencia que compareció al juicio por conducto el Licenciado ***** como Apoderado legal, quien para acreditar tal carácter exhibió con la copia certificada de la*****, de fecha*****, del protocolo a cargo del*****, en la que se hace constar el poder general otorgado a su favor por la Directora General del Instituto. *****; documental pública que goza de pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 437 y 491 de la ley adjetiva civil en vigor.

III.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.

En virtud del allanamiento de la demandada ***** la rebeldía de los codemandados, y al no existir cuestiones incidentales que resolver, se procede al estudio de la acción de prescripción positiva ejercitada por ***** , quien pretende que se declare que ha operado en su favor la **prescripción positiva** del predio ubicado en calle ***** , municipio de***** , con una superficie total de***** , el cual adquirió mediante contrato de compraventa celebrado



PODER JUDICIAL

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

distinta del proceso, que incluso puede darlo por concluido anticipadamente, tal hipótesis no puede actualizarse cuando existe litisconsorcio pasivo, como en el caso, y el allanamiento proviene de parte de sólo uno de los demandados, pero sobre todo no tiene cabida en el caso el allanamiento en virtud de que para que se declare que la prescripción se ha consumado y que se ha adquirido la propiedad, debe constatarse por parte del Juzgador que la posesión de la actora cumpla con los atributos previstos por la ley, por lo que no basta que el demandado se allane a la demanda, pues con ello, sólo se acredita, en su caso, la causa generadora de la posesión a título de dueño por parte del actor, pero no así los atributos de la posesión necesarios para prescribir, por lo que para lograr la constatación requerida y que el juzgador cuente con los medios suficientes para corroborar tal acreditamiento, es necesario que la parte actora aporte las pruebas que resulten idóneas para ese propósito.

Lo mismo ocurre respecto de la presunción de confesión de los hechos de la demanda originada de la rebeldía en que incurrieron los codemandados *****
***** y/o

***** y

***** también conocida como

***** así como el *****
***** , prevista

en el numeral 368 último párrafo del ordenamiento procesal civil; pues no revela al actor de acreditar los atributos de la posesión que detenta sobre el inmueble objeto del juicio.

Lo expuesto, encuentra sustento en la jurisprudencia emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 2022377, Décima Época, Materia: Civil, Tesis: 1a./J. 44/2020, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 80, Noviembre de 2020, Tomo I, página 936, de rubro: *PRESCRIPCIÓN POSITIVA O USUCAPIÓN. EL ALLANAMIENTO A LA DEMANDA NO ES SUFICIENTE PARA ACREDITAR POR PARTE DEL ACTOR LOS ATRIBUTOS DE LA POSESIÓN, AL REQUERIRSE DE OTRA U OTRAS PROBANZAS PARA SU CONSTATACIÓN*, que al caso resulta aplicable por existir armonía entre las disposiciones legales interpretadas con las previstas en la legislación de la entidad.

Bajo este orden de ideas se analiza la acción deducida.

De una interpretación conjunta y armónica de los establecido en los artículos 965, 966, 972, 980, 981, 992, 993, 994, 995, 996, 1223, 1224, 1237, 1238 y 1242 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, se deriva 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; que ésta 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; que cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente los dos son poseedores de la cosa pero el que la posee a título de propietario tiene una

**PODER JUDICIAL**

posesión originaria y el otro una posesión derivada y que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. De igual forma establecen que la **prescripción positiva o usucapión** 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, en el caso de inmuebles en cinco años**, cuando se poseen con los requisitos señalados con antelación y por último que 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 pero en todo caso, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.

Ahora bien, el artículo **384** del Código Procesal Civil vigente en la entidad dispone que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba y el siguiente numeral **386** establece que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, de modo que 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, por lo que en este sentido, el actor para acreditar sus pretensiones ofreció los siguientes medios de convicción:

La documental privada consistente en el **contrato privado de compraventa** que aparece celebrado el catorce de marzo de dos mil catorce por *****
***** como vendedora y *****
***** como comprador, respecto del predio ubicado en calle *****

municipio de *****
medidas y colindancias: al **norte** en *****;
al **sur** en *****; al **oriente**
en *****
en *****; con una superficie total de *****; documento de carácter privado que administrado con el allanamiento de la demandada que suscribe el mismo en su carácter de vendedora, tiene valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos **391, 444 y 490** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, y **crea convicción** en la Juzgadora respecto de la causa generadora de la posesión del accionante, pues se trata de un **contrato de compraventa, esto es, un acto traslativo de dominio.**

Sin embargo, la calidad de dueño respecto del inmueble tiene que cimentarse en la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, por lo que es menester que ésta probanza se adminicule y robustezca con diversos medios de prueba que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título; lo anterior tal como lo sostiene la **jurisprudencia** la./J. 82/2014 de la Décima Época, emitida por la Primera Sala, visible en la Gaceta del Semanario

**PODER JUDICIAL**

Judicial de la Federación, Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I, página 200, que a la letra dice:

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

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 fundadamente 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 usucapición las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de 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.

En este sentido, además del documento analizado, con el fin de acreditar que de su parte existían bases suficientes para creer fundadamente que su enajenante podía disponer del inmueble, y con ello demostrar diligencia en conocer el origen del título de su*****, el actor también exhibió las siguientes documentales:

1.- **Contrato privado de compraventa** de fecha *****
*****, celebrado por *****
***** como
vendedora y *****
***** como compradora, respecto del
predio ubicado en la *****

siguientes medidas y colindancias: al norte
en*****; al sur
en*****; al oriente
en*****
y al poniente



PODER JUDICIAL

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

en*****; con una superficie total de*****.

2.- ***** recibos de pago del impuesto predial emitidos por las autoridades fiscales del estado de Morelos y del*****, a nombre de ***** quien refiere el actor que es con el nombre con el que también se le conoce a la demandada ***** respecto del predio identificado como*****.

Los anteriores documentos, no fueron objetados por los demandados y al haber sido exhibidos en original, se les concede valor probatorio para demostrar el título en virtud del cual adquirió el inmueble la persona de quien a su vez el actor obtuvo el predio objeto de su pretensión, y con ello -como ya se expuso- se evidencia que era fundada la creencia del actor de su enajenante podía disponer del inmueble que adquirió.

Aunado a lo anterior, el accionante ofreció la prueba confesional a cargo de los demandados ***** y/o ***** y ***** desahogada en audiencia del ***** en la cual los absolventes fueron declarados confesos, ante su incomparecencia injustificada, por lo que admitieron fictamente que celebraron con *****

***** también
conocida como *****
***** un
contrato privado de compraventa el día
*****, respecto del inmueble ubicado en
la calle *****
*****, del poblado de
*****, municipio de *****
y que saben que es el actor quien tiene la posesión del citado
predio.

La confesional a cargo de *****
***** también
conocida como *****
*****,
desahogada en la misma diligencia, en la cual también fue
declarada confesa ante su incomparecencia, por lo que de
manera ficta admitió que que celebró con

***** y/o *****
***** un
contrato privado de compraventa el día
*****, respecto del inmueble ubicado en la
calle *****
*****, del poblado de
*****, municipio de
*****; que celebró con

***** un contrato privado de compraventa
el ***** , respecto del mismo inmueble y
que sabe que es el actor quien lo tiene en posesión.



PODER JUDICIAL

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

La confesional a cargo de la demandado

 recibida en la audiencia antes
 mencionada, en la cual la compareciente también fue declarada
 confesa en virtud de que no compareció ni justificó su
 inasistencia, por lo que admitió fictamente que conoce al actor;
 que celebró con él un contrato privado de compraventa
 respecto del predio ubicado en calle *****

 con una
 superficie total de*****; que es el actor
 quien tiene la posesión del citado predio en concepto de
 dueño; que el accionante le pagó el precio pactado en la
 compraventa y que celebró con *****

 ***** también
 conocida como *****
 ***** un
 contrato privado de compraventa el diecinueve de mayo de dos
 mil once, respecto del mismo inmueble.

Probanzas las anteriores a las que se les confiere **valor probatorio** en términos de lo dispuesto por los artículos **426** fracción I, **427** y **490** de la ley adjetiva civil del Estado de Morelos, en virtud de que los absolventes admitieron hechos que les perjudican y benefician los intereses de la parte actora, y que adminiculadas con las documentales antes analizadas, generan convicción acerca de los hechos expuestos por el actor respecto a la causa generadora de la posesión que detenta del predio cuya prescripción pretende, así como de los actos que son antecedente del contrato en virtud del cual adquirió el dominio, que generaron en él la creencia fundada de la

legitimación de la persona que le vendió el inmueble para disponer del mismo.

Asimismo, el actor ofreció la prueba **testimonial** a cargo de ***** y ***** y ***** y ***** , quienes al contestar el interrogatorio que les fue formulado en la diligencia del cinco de agosto del año en curso, manifestaron que conocen al actor ***** ***** , ambas porque son ***** ; que saben que el actor es el propietario del inmueble ubicado en calle ***** , poblado de ***** , municipio de ***** , porque lo compró y que saben que la posesión que el accionante ostenta del predio es ininterrumpida, pacífica, continua y de buena fe, además de que él es quien paga los impuestos, derechos y servicios del inmueble; refiriendo la primera de las atestes como razón de su dicho: “... ***** las atestes manifestó: “... ***** ahí seguido y en las ***** .”

Esta probanza, valorada en los términos previstos por el artículo 490 de la ley adjetiva civil y atendiendo a los principios de la lógica y la experiencia, se le concede valor y eficacia probatoria en virtud de que las testigos fueron acordes y contestes en sus declaraciones, mismas que coinciden con los hechos expuestos por la parte actora en su escrito inicial de

**PODER JUDICIAL**

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

demanda, sin que se advierta mendacidad en su dicho y por el contrario, sí que les constan los hechos sobre los que deponen, pues se trata de personas que refirieron tener un predio en el mismo lugar en el que se ubica el que es objeto de la presente controversia, por lo que se colige que les consta la posesión que detenta el accionante del inmueble materia de la litis y además que ésta se ha dado de manera ininterrumpida, pública, continua y pacífica.

Además de las anteriores, el accionante ofreció la prueba de **inspección judicial** en el predio objeto de su pretensión, la cual fue desahogada por conducto de la actuario de la adscripción el *****, 'haciendo constar que identificó el predio por el dicho de la actora en virtud de que no cuenta con número ni barda perimetral , solo una cerca con*****, que colinda con*****; que el actor le refirió que es él quien está en posesión del mismo y que no cuenta con servicios más que de drenaje; por lo que a esta probanza se le concede eficacia probatoria para robustecer los hechos constitutivos de la acción en términos de lo previsto por los artículos 466, 470 y 490 del ordenamiento procesal civil vigente en la entidad.

En tal virtud, analizados racionalmente los medios de prueba aportados por el actor, de manera particular y adminiculada, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, además, observando las reglas especiales respecto de cada una, la que resuelve arriba a la conclusión de que el actor **acredita** la causa generadora de la posesión que detenta sobre el inmueble materia de la prescripción que nos ocupa;

pues la propia ley exige que para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión se tenga en concepto de dueño, lo que exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño sino que también se acredite el origen de la posesión en tal concepto, es decir que la posesión surgió de un título apto para trasladar el dominio, que puede constituir un hecho bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño y que su posesión no es precaria o derivada, lo que se estima colmado en el caso por el actor.

A mayor abundamiento, si bien el título exhibido por el actor en el presente juicio es un acto traslativo de dominio "imperfecto", está basado en una creencia seria de su parte de que es título suficiente para estimar que la causa generadora de su posesión fue a título de dueño, pues con el cúmulo de pruebas aportadas acredita que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar y que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que su enajenante podía disponer del bien que fue objeto del contrato, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que adujo tener su enajenante; además, la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual se acredita con la confesión que hizo la demandada *****
*****respecto de la celebración del contrato en la fecha precisada por el accionante *****, la cual constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de haber acreditado con la propia **confesional, con la testimonial y la**



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

PODER JUDICIAL

inspección judicial que ha poseído el inmueble de forma pacífica, pública y continua durante más de cinco años que establece la ley, pues las pruebas aportadas por el actor se estiman suficientes para generar convicción en la que resuelve respecto de la autenticidad del contrato que constituyen la causa generadora de su posesión y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, siendo por tanto evidente que el accionante ha estado en posesión del mismo desde hace más de*****, esto es, más de los cinco años previstos por la ley para la prescripción positiva de buena fe.

En tal virtud, **resulta procedente** la acción ejercitada por la parte actora y en consecuencia, se declara que *****
*****se ha convertido en propietario por prescripción positiva de predio ubicado en calle *****
*****, municipio de*****, con las siguientes medidas y colindancias: al **norte** en*****; al **sur** en*****; al **oriente** en***** y al **poniente** en*****; con una superficie total de*****; **inscrito** en el *****
***** bajo el folio real número*****.

En tal virtud, una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, expídase copias certificadas de esta resolución a la parte actora, previo el pago de los derechos correspondientes, para que le sirva de título de propiedad y se inscriba en el *****

*****), para lo cual se ordena al **DIRECTOR DEL *******
***** que realice la cancelación del registro del inmueble a nombre de *****
***** y *****
*****), y en su lugar, inscriba la presente resolución que constituye título de propiedad del inmueble especificado en párrafos precedentes, a favor de *****
*****; lo anterior se resuelve así con apoyo en lo dispuesto en los artículos **1243** del Código Civil del Estado de Morelos y artículos **27** y **57** de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos.

IV.- GASTOS Y COSTAS.

De acuerdo a lo dispuesto por el artículo **164** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, no se condena a ninguna de las partes al pago de gastos y costas, por lo que cada parte deberá sufragar las que haya erogado en esta instancia.

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



PODER JUDICIAL

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía ordinaria civil en la que substanció el procedimiento es la idónea.

SEGUNDO.- La parte actora *****
*****acreditó la
acción ejercitada contra *****
*****y/o

*****,
*****,

*****también conocida como

*****y del *****

*****, quienes
no comparecieron a juicio siguiéndose en su rebeldía, así como
contra *****
*****, quien se allanó a las pretensiones del
actor, consecuentemente;

TERCERO.- Se declara que *****
*****se ha
convertido en propietario por prescripción positiva de predio
ubicado en calle *****
*****,
municipio de*****, con las siguientes
medidas y colindancias: al norte en*****; al
sur en*****; al oriente

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

en*****
en*****; con una superficie total
de*****; inscrito en el

***** bajo el folio real
número*****.

CUARTO.- Una vez que cause ejecutoria la presente
sentencia, expídase copias certificadas de esta resolución a la
parte actora, previo el pago de los derechos correspondientes,
para que le sirva de Título de Propiedad y se inscriba en el

*******, para lo cual se ordena al DIRECTOR
DEL *******
***** que realice la cancelación del
inmueble a nombre de *****
***** **Y**

*******, y en su lugar, inscriba la presente
resolución que constituye título de propiedad del inmueble, a
favor de *******
*****.

QUINTO.- No se condena a ninguna de las partes al pago
de gastos y costas, por lo que cada parte deberá sufragar las
que haya erogado en esta instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así, en definitiva lo
resuelve y firma la Licenciada **ROSA MARÍA AQUINO
ROBLERO**, Juez Primero Familiar de Primera Instancia del Sexto
Distrito Judicial del Estado, ante la Primera Secretaria de
Acuerdos, Licenciada **VIVIANA BONILLA HERNÁNDEZ**, con
quien legalmente actúa y da fe.