



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

H. H. Cuautla, Morelos; nueve de diciembre de dos mil
veintiuno

Vistos, para resolver en definitiva los autos del expediente número 128/2021-2, relativo al Juicio ORDINARIO CIVIL sobre PRESCRIPCIÓN POSITIVA [USUCAPIÓN] promovido por ***** , en contra de ***** Y/O ***** , ***** Y/O ***** , ***** E ***** Y ***** , radicado en la Segunda Secretaría; y,

RESULTANDO:

1. Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común de este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, con fecha ***** , que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció ***** , demandando de ***** Y/O ***** , ***** Y/O ***** , ***** E ***** Y ***** ; las prestaciones que en el mismo expone.

Señaló los hechos en que apoyó su acción, los que se tienen por reproducidos como si se insertasen a la letra, en obvio de repeticiones innecesarias.

2. Por auto de ***** , se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar y correr

traslado a los demandados, para que en el término de diez días dieran contestación a la demanda incoada en su contra.

3. Con fecha *****, se llevó a cabo el emplazamiento a *****; en **ocho de abril del mismo año** se emplazó al resto de los codemandados, ***** **Y/O** ***** , ***** ***** **Y/O** ***** **Y** *****; por su parte el **DIRECTOR DEL** ***** **Y** ***** ***** , fue debidamente emplazado a juicio el trece de mayo de dos mil veintiuno.

4. En ***** , tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, en términos del acta correspondiente, en donde se ordenó turnar para el dictado de la resolución correspondiente.

5. Por **auto de** ***** , se dejó sin efecto la citación a sentencia y se declaró nulo todo lo actuado a partir del auto de ***** , a fin de regularizar el procedimiento y subsanar la omisión de la certificación correspondiente respecto del plazo concedido a los codemandados para formular contestación a la demanda.

6. Mediante acuerdo de ***** , previa certificación se declaró la rebeldía de ***** **Y/O** ***** ***** , ***** ***** **Y/O** ***** , ***** **Y** ***** ***** , ordenándose las subsecuentes notificaciones por boletín judicial y señalándose día y hora



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración.

7. Mediante diligencia de ***** , tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la que se hizo constar la inasistencia de la parte actora o persona alguna que lo represente, asimismo se hizo constar la inasistencia de los demandados o de persona alguna que legalmente los representara, por lo que no fue posible llegar a un acuerdo conciliatorio, ordenándose abrir el juicio a prueba por un plazo común para las partes de ocho días.

8.- Por auto de ***** del mismo año, se admitieron las pruebas ofrecidas por la parte actora consistentes en **confesional** a cargo de los demandados ***** Y/O ***** , ***** Y/O ***** y ***** , ***** , **TESTIMONIAL** a cargo de ***** y ***** , PERICIAL EN MATERIA DE AGRIMESURA, DOCUMENTALES PÚBLICAS Y PRIVADAS, PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO Y LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.

9. Mediante acuerdo de ***** , se tuvo por presentado al perito en materia de Agrimesura, designado por este juzgado, exhibiendo el dictamen encomendado, mismo que fue ratificado en veintidós de octubre de dos mil veintiuno.

10. Por auto de misma fecha, se tuvo por presentado al perito en materia de Agrimesura, designado por la parte actora, exhibiendo el dictamen encomendado, mismo que fue ratificado en cuatro de noviembre del mismo año.

11. En ***** , tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se hizo constar la incomparecencia de los demandados, haciéndose constar la presencia de la actora, de su abogada patrono y de los atestes ofrecidos de su parte; audiencia en la que se desahogaron las pruebas confesional y testimonial; y toda vez que no había pruebas pendientes por desahogar, se pasó a la etapa de alegatos, teniendo por formulados los de la parte actora y por perdido el derecho de los demandados para formular los que a su parte corresponden; y por permitirlo el estado procesal del sumario, se citó a las partes para oír sentencia, lo cual ahora se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I. COMPETENCIA.

Este Juzgado Primero Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos **23, 29, 30, 34** fracción **III**, en relación con el **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial; toda vez que en el mismo se ventila un derecho real y que el inmueble materia del mismo se encuentra dentro de esta jurisdicción.

II.- VÍA.

Asimismo la vía elegida es la correcta, en términos del artículo **661** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, que prescribe que el juicio sobre prescripción debe seguirse en la vía ordinaria.

III. LEGITIMACIÓN.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Acorde a la sistemática establecida para la redacción de sentencias, se procede a examinar la legitimación de las partes, ya que éste es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción y la ley obliga y faculta al suscrito a su estudio de oficio.

Al efecto es pertinente aludir el marco legal relativo, siendo principalmente los artículos **179, 181 y 191** de la ley Adjetiva Civil.

De las disposiciones antes citadas se deducen lo que en la doctrina se ha denominado como legitimación "ad causam" y la legitimación "ad procesum"; que son situaciones jurídicas distintas.

La primera, constituye un presupuesto procesal que está vinculado con la capacidad, potestad o facultad de una persona, para comparecer en juicio a nombre o en representación de otra persona y cuyo estudio necesariamente debe hacerse previo a analizar el fondo del asunto.

La segunda, es un elemento esencial de la acción que impone necesidad de que el juicio sea incoado por quien sea titular del derecho que se cuestiona y su estudio debe hacerse en el momento en que se analiza de fondo la acción ejercitada.

En este contexto tenemos que en la presente controversia, la legitimación procesal de las partes ha quedado colmada, toda vez que la actora *****
***** ***** puso en movimiento a este órgano
jurisdiccional, por su propio derecho mientras que los
demandados ***** ***** ***** Y/O
***** ***** *****
***** ***** Y/O *****

***** , ***** ***** ***** ,
***** ***** ***** E *****
***** ***** Y ***** fueron
debidamente emplazados a juicio y no ocurrieron a oponer
excepciones, en el caso del último compareció a juicio e hizo
valer las excepciones que considero pertinentes; sin que
durante el procedimiento se haya cuestionado sobre sus
respectivas capacidades de ejercicio y de representación.

Respecto de la legitimación en la causa, la misma será
analizada en conjunto con el estudio de la acción principal.

IV.- ANÁLISIS DE LAS EXCEPCIONES.

Por sistemática jurídica y dado que el demandado
***** ***** ***** Y *****
***** ***** , compareció a juicio, y opuso
excepciones, se procede al estudio de las mismas.

Del escrito de contestación de demanda se deduce
que la institución demandada ***** *****
***** Y ***** opone las
excepción de FALTA ACCIÓN Y DERECHO, LA FALTA DE
LEGITIMACIÓN A LA CAUSA ASÍ COMO AL PROCESO, LA DE
CONTESTACIÓN Y LA DE NORMATIVIDAD ADMINISTRATIVA,
mismas que no constituyen propiamente una excepción,
entendiendo esta como aquella circunstancia que impide o
deja sin efecto la acción intentada, sino una negación
rotunda de la existencia del derecho de la actora, en base
a la cual se arroja totalmente la carga de la prueba a ésta,
a efecto de que acredite, con los medios de prueba que
estime conducentes, los elementos de la acción de
prescripción que hace valer, y en consecuencia, la
procedencia de las prestaciones que reclama; por lo tanto,
al analizar el fondo del presente asunto, quedará solventado
si se han acreditado los hechos en que la actora funda su



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

acción y en consecuencia la procedencia de la misma o no.

V. ESTUDIO DE LA ACCIÓN.

No habiendo cuestión incidental, defensas y excepciones que analizar, se procede a resolver la acción principal.

En síntesis, *****
demanda en la vía Ordinaria Civil, la declaración de que ha operado en su favor la prescripción de la posesión que detenta sobre el bien inmueble identificado como: **lote *******, con una superficie total de *****; mismo que se encuentra inscrito ante el ***** y ***** bajo el folio electrónico inmobiliario ***** reclamando por prescripción solo una fracción de *****; con las siguiente medidas y colindancias:

- AL NORTE EN ***** colinda con *****.
- AL SUR EN ***** colina con *****.
- AL ORIENTE EN ***** colina con *****.
- AL PONIENTE EN ***** colinda con *****.

Resulta menester señalar que el artículo **661** del Código Procesal Civil vigente, establece:

"El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la

Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción."

Por su parte, en términos del artículo **1237** del Código Civil en vigor, la posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, mediante prescripción positiva, **debe ser en concepto de dueño; pacífica, continua, pública y cierta.**

Asimismo el artículo **1238** del Ordenamiento Legal antes invocado refiere que los bienes inmuebles y derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos antes mencionados y en los siguientes plazos:

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

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

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

Ahora bien, a efecto de resolver lo procedente es necesario establecer una serie de conceptos útiles para el efecto.

El artículo **965** del Código Civil en vigor precisa:

"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..."



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

De una correcta interpretación del dispositivo invocado, puede deducirse que la persona que posee un inmueble es aquella que realiza todos los actos propios de una persona que es su dueña, como su uso, su mantenimiento, su conservación y su disposición.

En ese sentido, la posesión de un inmueble se manifiesta a través de una serie de hechos o actos que hacen evidente que una persona tiene un poder directo e inmediato sobre él, hechos que evidentemente no son susceptibles de acreditar únicamente con pruebas documentales, sino a través de un conjunto de medios indirectos.

Por otro lado y en términos de lo establecido en el artículo **980** del Código Civil, es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer y aquel que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, mientras la posesión de mala fe la tiene quien entra en posesión y posee sabiendo que no tiene título alguno para poseer, el que sin fundamento cree que lo tiene y el que sabe que su título es insuficiente o vicioso, asimismo en base al mismo dispositivo, debe entenderse por título a la causa generadora de la posesión.

Asimismo es pertinente señalar que de acuerdo a la teoría, el justo título comprende dos supuestos:

- Aquel que transmite el dominio y que, por tanto, constituye un título de propiedad

- Aquel que en principio sería apto para transmitir el dominio, pero que debido a un vicio sólo le transmite la posesión.

En especie, a fin de acreditar los elementos que señala la ley para usucapir, la actora exhibió, acompañando a su escrito inicial: contrato de compraventa de fecha ***** , celebrado entre ***** y ***** como vendedores y ***** como compradora; respecto del inmueble identificado como: **lote ******* , con una superficie total de *****; mismo que se encuentra inscrito ante el ***** y ***** bajo el folio electrónico inmobiliario ***** , respecto de una fracción de ***** metros cuadrados; con las siguiente medidas y colindancias:

- AL NORTE EN ***** colinda con ***** ,
- AL SUR EN ***** colina con ***** ,
- AL ORIENTE EN ***** colina con ***** ,
- AL PONIENTE EN ***** colinda con ***** .

Siendo el precio de la operación la cantidad de ***** , asimismo exhibió un certificado de libertad de gravamen de fecha ***** , en el que consta como propietario del inmueble antes mencionado ***** .

Asimismo, obran el contrato de compraventa de fecha ***** , celebrado entre ***** como vendedor y ***** como compradora; respecto del inmueble identificado como: **lote ******* , con una superficie total de *****



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

metros cuadrados; mismo que se encuentra inscrito ante el
***** y *****
***** bajo el folio electrónico inmobiliario
*****, respecto de una fracción de
***** metros cuadrados; con las siguiente medidas
y colindancias: **AL NORTE EN** ***** colinda con
*****; **AL SUR EN** ***** colina
con camino general; **AL ORIENTE EN** ***** colina con
*****; **AL PONIENTE EN** *****
colinda con *****. Siendo el
precio de la operación la cantidad de *****
*****.

Igualmente, obran el contrato de compraventa de
fecha ***** , celebrado entre *****
***** como vendedor y *****
***** como compradora; respecto del
inmueble identificado como: **lote** *****
***** , con una superficie total de *****
metros cuadrados; mismo que se encuentra inscrito ante el
***** y *****
***** bajo el folio electrónico inmobiliario
*****, respecto de una fracción de
***** metros cuadrados; con las siguiente medidas
y colindancias: **AL NORTE EN** ***** colinda con
*****; **AL SUR EN** *****
colina con *****; **AL ORIENTE EN** *****
colina con *****; **AL PONIENTE EN**
***** colinda con *****.
Siendo el precio de la operación la cantidad de *****
*****.

Medios de convicción a los que se les concede valor probatorio pleno, el primero por no haber sido objetado por los codemandado, y el segundo por constituir un documento público, tal y como lo establecen los artículos

437, y 444 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos; y que benefician los intereses de su oferente puesto que de ellos se advierte la celebración de un contrato de compraventa en donde ***** vende a ***** y ***** dos fracciones de terrenos del predio identificado como lote ***** ***** , que en su conjunto forman un inmueble de ***** metros, mismo que fue vendido por las propietaria a las parte actora mediante el contrato de compraventa referido en líneas que anteceden, asimismo cumple con el requisito de demandar a quien aparece como propietario ante el ***** ***** ***** y ***** .

Robustece lo anterior la siguiente Tesis de Jurisprudencia II.3º.C J/2, materia Civil, de la Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial dela Federación y su Gaceta, Tomo XIV, diciembre de 2001, visible a página 1581, de la Novena Época, que establece:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

El artículo 911 del Código Civil del Estado de México, establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que **el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario y tal calidad sólo puede ser calificada si se invoca la causa generadora de la posesión**, dado que si ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, el precepto en comento, en cuanto a la condición reseñada se complementa con lo dispuesto en el artículo 801 del ordenamiento citado, en cuanto a que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapición. De tal manera que, cuando se promueve un juicio de usucapición, es menester que el actor revele dicha causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, tanto para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe. Por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su posesión, un contrato verbal de compraventa, ello no significa que haya cumplido con el requisito citado, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí misma, el medio o forma en que se ingresó, como tampoco señala las cualidades específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, en términos de los numerales aludidos así como de su interpretación armónica y sistemática con los demás que se refieren al título tercero (De la posesión), título cuarto (De la propiedad en general y de los medios para adquirirla) y capítulo quinto (De la usucapión), no basta con revelar la causa generadora de la posesión, sino que debe acreditarse. Lo cual se corrobora con la jurisprudencia de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA 'POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO' EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.", en la que la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llegó a la misma conclusión, al analizar los artículos 826, 1151, fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que contienen iguales disposiciones que los artículos 801, 911, fracción I y 912 del Código Civil del Estado de México.

Una vez valoradas individualmente y de manera conjunta las pruebas referidas, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil, puede

aseverarse que con los mismos se acredita que se colman requisitos que la ley exige para que opere la prescripción positiva a favor de la hoy actora, respecto del inmueble identificado en líneas anteriores.

Efectivamente, del contrato de compraventa de ***** , se desprende que *****
***** y *****
***** le transmitieron la propiedad del predio antes mencionado a la actora *****
***** , así como que de los contratos de compraventa de ***** se advierte que *****
***** le transmitió la propiedad del dos predios que en su conjunta forman el objeto del presente juicio, a ***** y
***** , y del certificado de libertad o de gravamen se aprecia quién es el propietario que se encuentra registrado ante el *****
***** y *****
***** , lo es el codemandado ***** .

Las probanzas aludidas anteriormente tienen valor probatorio en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil, en virtud de estar desahogadas en términos de ley.

En ese tenor, el pacto celebrado entre la ahora actora y ***** y ***** , al constituir una traslación de dominio, trae consigo la presunción de que desde la fecha de su celebración ***** le fue entregada la posesión del inmueble que nos ocupa a la actora.

Así también, toma relevancia los testimonios rendidos por ***** y ***** , quienes al rendir sus declaraciones,



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

manifestaron saber y constarles en esencia que: la actora ***** , se encuentra en posesión del inmueble materia de este juicio desde ***** , que saben que la actora posee el inmueble de forma ya que cultiva caña de azúcar, que lo ha poseído desde la compra en forma continua, que nadie la molesta en su posición porque saben que es la dueña, que su presentante ha tenido la posesión pública, de buena fe, continua, pacífica del inmueble identificado como lote ***** , respecto de una fracción de *****| metros cuadrados.

Pruebas que se les concede **valor probatorio**, que son valoradas conforme a la sana crítica, los principios de la lógica y las máximas de la experiencias en términos de los artículos **405, 471, 473, 477, 478 y 490** de la Ley Sustantiva civil, en virtud de que fueron ofrecidas en términos de lo que precisa la ley Adjetiva en la materia, realizándose la protesta y toma de generales correspondientes, siendo que los atestes fueron claros, aunado a la relación que une a dichos testigos con su presentante es de colindante y hermano, respectivamente, por lo que hace creíble que les consten los hechos sobre los que rindieron su testimonio; resultando **eficaces** dichos medios para robustecer el dicho de su presentante en cuanto a las características de posesión de la parte actora con el predio objeto del presente juicio. Corroborando lo anterior la jurisprudencia **I.6o.C. J/18**, emitida por el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, visible en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación **83**, Noviembre de **1994**, página **43**, del siguiente tenor: **"POSESIÓN. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDÓNEA PARA ACREDITARLA.**

Por lo tanto, para robustecer el dicho de los atestes, la parte actora ofreció también como medio probatorio la **pericial en materia de Agrimesura**, realizada por el

Ingeniero, ***** ***** ***** , perito **designado por la parte actora**, mediante la cual en los puntos medulares se arribó a lo siguiente: que la ubicación del inmueble materia de la litis es el ubicado en lote *****; que del levantamiento topográfico se obtuvo una superficie total de ***** del total del inmueble inscrito en el ***** y ***** .

En ese sentido, igualmente obra en autos, la **pericial en materia de Agrimensura**, realizada por el perito **designado por este Juzgado**, ***** , mediante la cual en los puntos medulares se arribó a lo siguiente: que la ubicación del inmueble materia de la litis es el ubicado en lote *****; que del levantamiento topográfico se obtuvo una superficie total de ***** del total del inmueble inscrito en el Instituto de Servicio Registrales y ***** .

Periciales a la que se le otorga valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos **394, 458, 461**, así como lo previsto por el artículo **404** de la Ley Adjetiva Civil del Estado de Morelos; con las cuales se acredita las características del terreno, ubicación, medidas y colindancias y superficie total del inmueble materia del presente asunto.

Además, la parte actora ofreció la prueba **confesional** a cargo de los demandados ***** **Y/O** ***** , ***** **Y/O** ***** , ***** , ***** , quienes fueron declarados confesos de las posiciones que previamente se calificaron de legales, en diligencia de



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

***** , y quienes admitieron fictamente:

***** Y/O *****

"...que se ostenta con los nombres *****
***** Y/O *****
*****; que se encuentra casada con *****
*****; que *****
***** es propietaria de una fracción de
***** metros cuadrados que pertenecen al lote
*****; que lo anterior es derivado a que le
vendieron sus hijas ***** y
***** de apellidos
*****; y, que desde que
adquirió la parte act ora ha sido respet ada su posesión, sin
ningún problema, de manera inint errumpida."

***** Y/O *****

***** "...que se ostenta con los nombres
***** Y/O *****
*****; que fue propietario del lote
***** , el cual tenía ***** como
superficie; que la variación de medidas y colindancias es
porque fraccio el inmueble; que le vendió a sus hijas
***** Y *****
***** , con el consentimiento de su esposa,
***** del predio antes mencionado con la
superficie de ***** metros cuadrados,
cada uno, es decir, un total de ***** metros
cuadrados; y, que reconoce como propietaria a la parte
act ora."

***** , *****

"...que fueron propietarias de una fracción del terreno
identificado como lote ***** , con la superficie de

***** , indistintamente; que en *****
transmitieron su propiedad a favor de *****
***** *****; que reconocen vender a su
articulante una superficie total de ***** metros
en un solo contrato, por ser colindantes; y, que les consta
que la parte act ora ha conservado la posesión del predio sin
interrupción o molestia.”.

Pruebas que se le concede **valor probatorio** en
términos de lo dispuesto por los artículos **416, 426 y 490** del
Código Procesal Civil para el Estado de Morelos; en virtud
de que las mismas fueron ofrecidas en términos de ley,
cumpliendo con los requisitos de los interrogatorios,
anotándose en el acta correspondiente, que acorde a las
leyes de la lógica y las máximas de la experiencia, por lo
que **resulta eficaz** para demostrar la existencia de los
contratos adjuntos al escrito inicial de demandada,
reconociendo la trasmisión de la propiedad así como la
posesión de la parte act ora a partir de la firma del contrato
de compraventa de catorce de agosto de dos mil diez.

Respecto de la prueba documentales consistentes en:

Contrato de compraventa celebrado entre
***** ***** ***** en su calidad de
vendedor a favor de ***** ***** ***** y
***** ***** ***** , cada uno respecto de
una fracción de ***** metros del inmueble
identificado como lote número *****.

Contrato privado de compraventa de catorce de
agosto de dos mil diez, celebrado entre *****
***** ***** y ***** *****
***** como vendedores y ***** *****
***** como compradora; respecto del inmueble
identificado como: lote ***** ***** ,
con una superficie total de ***** metros cuadrados;



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

mismo que se encuentra inscrito ante el *****
***** y *****
bajo el folio electrónico inmobiliario *****
respecto de una fracción de ***** metros
cuadrados. Siendo el precio de la operación la cantidad de

Documentales base de su acción que es dable
concederle **valor probatorio**, ello de conformidad con los
ordinales **441, 444, 449 y 490** de la Ley Adjetiva Civil vigente
en el estado, la cual es **eficaz** para acreditar el acuerdo de
voluntades de los cuales deriva la posesión de la parte
actora, respecto del inmueble identificado como lote
*****.

Siete **comprobantes fiscales**, expedidos por el
municipio de *****
nombre de *****
***** a la fecha; ***** **comprobantes de
pagos** por concepto de pago de caña, expedidos por el

***** a partir del ***** a la fecha;
pruebas que se les concede **valor probatorio**, de
conformidad con los ordinales **441, 444, 449 y 490** de la Ley
Adjetiva Civil vigente en el estado, empero que los mismo
son **ineficaces** a efecto de corroborar el dicho del actor,
pues los comprobantes de pago del impuesto predial a
nombre de ***** del
***** a la fecha, en nada robustece su dicho, en
cuanto a los recibos de pago por parte del

quedan asentados los pagos realizados por concepto de

pago de la zafra, no se especifica la ubicación del predio en donde se realiza la cosecha de la caña.

Un **certificado de libertad de gravamen** de fecha ocho de marzo de dos mil veintiuno, en el que consta como propietario ***** del inmueble lote *****, con una superficie total ***** metros cuadrados; mismo que se encuentra inscrito ante el ***** y ***** bajo el folio electrónico inmobiliario *****; documental a la cual se le otorga **pleno valor probatorio** al tratarse de un documento autentico expedido por una dependencia Federal, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **491** del Código Procesal Civil vigente, con lo cual se **acredita** que el dueño del inmueble identificado como lote ***** , era ***** .

En atención a los argumentos anteriormente esgrimidos, puede aseverarse que en la especie ha quedado acreditado que ***** **tiene actualmente la posesión del inmueble identificado como: lote ***** , con una superficie total de ***** metros cuadrados; mismo que se encuentra inscrito ante el ***** y ***** bajo el folio electrónico inmobiliario ***** , respecto de una fracción de ***** cuadrados.**

Sin que pase desapercibido para esta autoridad, que del escrito inicial de demanda, así como de los contratos adjuntos, las medidas y colindancias difieren de lo asentado por los en materia de Agrimesura, designados por la parte actora y este Juzgado, en embargo, dicha circunstancia no



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

es óbice para que se dé la acción intentada, pues en primer término la legislación de la materia no distingue que la identidad del inmueble sea requisito sine qua non para la procedencia de la pretensión principal, lo anterior atendiendo a lo dispuesto por los numerales **1224, 1237** en relación con el **980** del Código sustantivo Civil aplicable.

Aunado a lo anterior, se considera no es necesario precisar las medidas y colindancias del bien que se pretende usucapir, pues basta proporcionar los datos que permitan saber cuál bien se reclama y que sustancialmente del cual se **está en posesión**, pues concretamente al caso que nos ocupa se advierte que actualmente el inmueble materia del presente asunto se encuentra bajo régimen de pequeña propiedad, por lo que es común que al momento de celebrar los contratos de compraventa que hace referencia la parte actora, no se tuvieran las medidas y colindancias específicas, las cuales fueron delimitadas por especialistas en materia, que proyectaron como resultado las medidas y colindancias :

- AL NORESTE EN** ***** colinda *****
***** , camino de por medio;
- AL SUROESTE EN** ***** colina con *****
***** , camino de por medio;
- AL SURESTE EN** ***** metros colina con
***** ,
- AL NORESTE EN** ***** colinda con *****
***** , camino de por medio.

Con una superficie total de *****

En los términos anotados, toda vez que no existe prueba en contrario que pruebe que cambio la causa de la posesión que ostenta la actora, respecto del inmueble que nos ocupa, se surte la presunción legal prevista en el artículo

997 del Código Civil, en el sentido de que, desde que la celebración del contrato de compraventa que realizó la actora, ha seguido disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, y que fue en calidad de dueña y en base a las pruebas aportadas por la actora, que ha venido ejerciendo dicha posesión de manera pacífica, continua, pública y cierta, por más de cinco años, tal y como lo establece el artículo **1238 Fracción III** del Código Civil para el Estado de Morelos.

A más de lo anterior, si bien es cierto que la parte actora sólo exhibió un contrato de compraventa, para el efecto de acreditar la causa generadora de su posesión, el cuál debía ser de fecha cierta; al respecto la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia **1a./J. 9/2008**), 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, sin embargo; 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 las relatadas consideraciones, y una vez que fueron valorados todos y cada uno de los medios probatorios ofrecidos por la parte actora, se acreditó la fecha cierta del documento exhibido por la actora para acreditar la causa



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

generadora de su posesión.

Robustece lo anterior la **Jurisprudencia 1a./J. 82/2014 (10a.)**, en materia Civil, de la Primera Sala, publicada en el Semanario Judicial de la federación y su Gaceta, Libro 13, diciembre de 2014, Tomo I, visible a página 200, con registro 2008083, de la **Décima Época**, que establece:

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 consecuencia, resulta que la actora *****
***** ***** **por su propio derecho** se encuentra legitimada para hacer valer la prescripción positiva que promueve; siendo procedente su acción de usucapión y por ende **se declara que se ha convertido en propietaria por prescripción adquisitiva respecto del bien inmueble** ubicado en **lote ***** ***** *******, **con una superficie total de ***** metros cuadrados; mismo que se encuentra inscrito ante el ***** ***** ***** y ***** ***** ***** bajo el folio electrónico inmobiliario *******, **respecto de una fracción de ***** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:**



AL NORESTE EN ***** colinda

***** , camino de
por medio;

AL SUROESTE EN ***** colina con

***** , camino de
por medio;

AL SURESTE EN ***** colina con

***** ,

AL NORESTE EN ***** colinda con

***** , camino de
por medio.

Con una superficie total de *****

En consecuencia, debe ordenarse al **DIRECTOR DEL**
***** Y *****
***** , la cancelación de la Inscripción que
aparece en esa dependencia a nombre del demandado
***** Y/O *****
***** e inscribirlo a nombre de
***** , **respecto del inmueble**
materia del presente juicio, de folio real
***** .

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

Se precisa que los demandados *****
***** Y/O *****
***** , ***** Y/O
***** , *****
***** , *****
***** no comparecieron a juicio, siguiéndose éste en
su rebeldía; y el DIRECTOR DEL *****

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

PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

***** Y ***** ***** ***** , no acreditó sus defensas y excepciones.

No es procedente la condena en gastos y costas para los demandados, toda vez que se trata de una sentencia declarativa, tal y como lo prevé el artículo 164 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en los artículo **96** fracción **IV**, **101**, **104**, **105**, **106**, **504**, **505** y **506** del Código Procesal en vigor, y **1243** del Código Civil en vigor, es de resolverse y se;

RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado Primero Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto, y la vía elegida es la correcta.

SEGUNDO. Los demandados ***** *****
***** Y/O ***** ***** ,
***** ***** Y/O *****
***** , *****
***** , ***** ***** no comparecieron a juicio, siguiéndose éste en su rebeldía; y el DIRECTOR DEL ***** ***** ***** Y ***** ***** , no acreditó sus defensas y excepciones.

TERCERO. Se declara que ***** *****
***** se ha convertido en propietaria por prescripción adquisitiva respecto del bien inmueble ubicado en lote ***** , con una superficie total de ***** metros cuadrados; mismo que se encuentra inscrito ante el ***** *****



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

***** y ***** ***** ***** bajo el folio electrónico inmobiliario ***** , respecto de una fracción de ***** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORESTE EN ***** colinda ***** ***** , camino de por medio;

AL SUROESTE EN ***** colina con ***** ***** , camino de por medio;

AL SURESTE EN ***** colina con ***** ***** ,

AL NORESTE EN ***** colinda con ***** ***** , camino de por medio.

Con una superficie total de ***** ***** *****

CUARTO.- Se ordena al **DIRECTOR DEL ******* ***** ***** **Y** ***** ***** ***** , la cancelación de la Inscripción que aparece en esa dependencia a nombre del demandado ***** ***** ***** **Y/O** ***** ***** ***** e inscribirlo a nombre de ***** ***** ***** , **respecto del inmueble materia del presente juicio, de folio real *****.**

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

SEXTO.- No es procedente la condena en gastos y costas para los demandados, toda vez que se trata de una sentencia declarativa, tal y como lo prevé el artículo **164** del

Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió y firma la **Licenciada ROSA MARÍA AQUINO ROBLERO** Juez Primero Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la **Segunda Secretaria** de Acuerdos **Licenciada MARÍA GUILLERMINA HERNÁNDEZ ARIAS**, con quien actúa y da fe.