



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **177/2021-3**

Actor: *****

Demandado: *****.

Primera Secretaría.

Sentencia Definitiva

Zacatepec de Hidalgo, Morelos a veintidós de noviembre de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en **definitiva** los autos del expediente número **177/2021-1** del Índice de la Primera Secretaría de este Juzgado, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **prescripción adquisitiva de buena fe** promovido por *****contra *****e *****; y,

R E S U L T A N D O:

Del escrito inicial de demanda y demás constancias que obran en el presente sumario, se desprende lo siguiente:

1. PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA. Mediante escrito presentado el *doce de julio de dos mil veintiuno*, ante la Oficialía de Partes Común del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció *****promoviendo en la vía **ORDINARIA CIVIL** la **prescripción adquisitiva de buena fe** en contra de *****e ***** , de quienes demando las siguientes pretensiones:

*“1.- Del C. ***** , demando la propiedad por prescripción positiva, de una fracción del inmueble identificado como ***** , mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en ***** , inscrito en el ***** , bajo el folio electrónico inmobiliario ***** , con una superficie total de dicho inmueble de ***** metros cuadrados, cuyas medidas y colindancias son las siguientes:*

*NOROESTE: ***** metros y colinda con ***** .*

*SURESTE: ***** metros y colinda con ***** , y colinda con ***** .*

*SUROESTE: ***** metros y colinda con ***** .*

*NOROESTE: ***** metros y colinda con ***** .*

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

2.- Del C. DIRECTOR DEL ***.-**

*Demando la cancelación de la inscripción de una fracción del inmueble identificado como *****mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en ***** , inscrito en el ***** , bajo el Folio electrónico inmobiliario ***** , con una superficie total dicha fracción del inmueble de *****metros cuadrados, cuyas medidas y colindancias de dicha fracción del inmueble son las siguientes:*

*NORESTE: *****metros y colinda con *****.*

*SURESTE: *****metros y colinda con *****.*

*SUROESTE: *****metros y colinda con *****.*

*NOROESTE: *****metros y colinda con *****.*

3.- Del C. DIRECTOR DEL *** ,**

*demando la inscripción de la sentencia definitiva ejecutoriada, por la que se me declare propietaria de la citada fracción del inmueble mencionada en la prestación uno y dos a favor a de la suscrita C. ***** , cuyas medidas y colindancias de la fracción de dicho inmueble son las siguientes:*

*NORESTE: *****metros y colinda con *****.*

*SURESTE: *****metros y colinda con *****.*

*SUROESTE: *****metros y colinda con *****.*

*NOROESTE: *****metros y colinda con *****.*

Manifestando los hechos que dieron lugar a su demanda, e invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto y exhibió los documentos que consideró base de su acción.

2. RADICACIÓN DEL JUICIO. Previa subsanación que hizo la actora de su demanda, por acuerdo de *quince de julio de dos mil veintiuno*, se admitió a trámite la demanda en la **vía ordinaria civil**, ordenando correr traslado y emplazar a los codemandados **JACOBO BENÍTEZ ARRIAGA** e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES**, para que dentro del plazo legal de **diez días** dieran contestación a la demanda entablada en su contra, requiriéndole que señalara domicilio dentro de esta



“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **177/2021-3**

Actor: *****

Demandado: *****.

Primera Secretaría.

Sentencia Definitiva

PODER JUDICIAL

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

jurisdicción para oír y recibir notificaciones, apercibiéndoles que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se le harían y surtirían a través del Boletín Judicial que edita este Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

3. EMPLAZAMIENTO DEL DEMANDADO. Previo citatorio que se le dejó al demandado en el domicilio que se señaló para emplazarlo, con fecha cinco de agosto de dos mil veintiuno fue emplazado *****y el codemandado *****fue emplazado a través de exhorto previo citatorio que se le dejó por conducto del Fedatario de la adscripción, el día *diecinueve de agosto de dos mil veintiuno*.

4. CONTESTACIÓN DE DEMANDA y DECLARACIÓN DE REBELDÍA. Mediante auto de *treinta de agosto de dos mil veintiuno*, previa certificación secretarial, se declaró la rebeldía en que incurrió la parte demandada *****, asimismo se le tuvo al *****, por conducto de su Apoderada Legal, dando contestación en tiempo y forma a la demanda entablada en su contra, con la que se ordenó darle vista a la parte contraria para que manifestara lo que a su derecho conviniera, señalándose fecha para la audiencia de conciliación y depuración y al declararse la rebeldía del codemandado *****, se ordenó notificar dicho acuerdo por otras dos veces más en días consecutivos en el Boletín judicial.

5. AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN. Con fecha *veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno*, se desahogó la audiencia de conciliación y depuración, en la que se hizo constar la comparecencia de la parte actora no así de los demandados, a pesar de encontrarse debidamente notificados, motivo por el cual no fue posible la conciliación, procediendo a depurar el presente procedimiento y en virtud de que no existían excepciones de previo y especial

pronunciamiento que resolver, se mandó abrir el juicio a prueba por el término de ocho días comunes para las partes.

6. OFRECIMIENTO, ADMISIÓN y PREPARACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS. Por auto de *veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno*, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de pruebas y alegatos prevista por el artículo 400 del Código Procesal Civil, y se admitieron como pruebas de la parte **actora** las siguientes:

1. *La confesional a cargo de *****.*

2. *Las documentales públicas, privadas y científicas, consistentes en el certificado de libertad de gravamen, expedido por el Director del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado; contrato privado de compraventa materia del juicio.*

3. *La testimonial de *****y *****.*

4. *La instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto legal y humana.*

Por cuanto a las pruebas ofrecidas por la parte **demandada**, las mismas no ofertaron medios de prueba.

7. DESAHOGO DE LOS MEDIOS PROBATORIOS, ETAPA DE ALEGATOS Y TURNO PARA RESOLVER. Con fecha *cinco de noviembre de dos mil veintiuno*, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, en la que únicamente se desahogaron las pruebas que se encontraban debidamente preparadas, asimismo se tuvo por exhibidos los alegatos en forma escrita a la parte actora y por pedido del derecho para tal efecto a la parte demandada; por lo tanto, al ser esta la última etapa del procedimiento se citó a las partes para oír sentencia; por lo que ahora se dicta la resolución correspondiente, al tenor de los siguientes:

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

I. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA. En primer término se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración; ello en atención a lo dispuesto por el



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **177/2021-3**

Actor: *****

Demandado: *****.

Primera Secretaría.

Sentencia Definitiva

artículo **18** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que señala:

“Demanda ante Órgano Competente. Toda demandada debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley”

Ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado para fallar el presente asunto, en primer plano se debe precisar lo dispuesto por el artículo **23** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice:

“Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio”

Así, por lo que se refiere a la competencia por materia, atendiendo a la dispuesto por el artículo **29** del Ordenamiento Legal antes invocado que a la letra dice: *“Competencia por **materia**. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar”*, este juzgado resulta indefectiblemente competente pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil, así mismo por cuanto a la competencia por razón de la **cuantía**, este Juzgado es competente para conocer del mismo atendiendo a lo dispuesto por los artículos **30** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos y **75** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, por lo que respecta a la competencia por razón del **grado**, igualmente es competente para conocer este juzgado ya que el presente asunto se encuentra eminentemente en primera instancia, asimismo tratándose de la competencia por razón del **territorio**, se debe tomar en cuenta lo preceptuado por el artículo **34** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice:

“COMPETENCIA POR RAZÓN DE TERRITORIO. Es órgano judicial competente por razón de territorio:...

III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles...”

Con base al anterior dispositivo legal, éste Juzgado resulta competente para conocer y fallar el presente asunto, ello atendiendo a que el bien inmueble objeto del acción de usucapión, se encuentra dentro del territorio donde este juzgado ejerce su jurisdicción, e decir en el poblado de Tlaltizapán, Morelos.

II. ANÁLISIS DE LA VÍA. Al respecto el artículo **349** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece que:

“Los litigios judiciales se tramitarán en la vía ordinaria, con excepción de los que tengan señalado en este Código una vía distinta o tramitación especial, siendo aplicables las disposiciones de este Título, en lo conducente, a los demás procedimientos establecidos por este Ordenamiento”

Como se desprende del escrito inicial de demanda la pretensión principal intentada por el actor no tiene señalada vía distinta o tramitación especial, por lo que la vía ordinaria civil resulta la idónea para la tramitación del asunto de mérito; en consecuencia, la vía elegida por la actora es la correcta.

III. LEGITIMACIÓN. Conforme a la sistemática establecida por el artículo 105 de la Ley Adjetiva Civil aplicable, se procede al estudio de la legitimación de las partes para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional, la cual es independientemente de la legitimación ad causam o de la acción, que será objeto del estudio en el apartado correspondiente de la presente sentencia, toda vez que la misma tiene que ver con los requisitos o elementos necesarios para la procedencia de la acción misma.

Análisis que es obligación de esta autoridad y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio, tal y como lo ordena la siguiente Jurisprudencia en materia Civil emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, con registro digital



“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **177/2021-3**

Actor: *****

Demandado: *****.

Primera Secretaría.

Sentencia Definitiva

PODER JUDICIAL

189294 Instancia: publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIV, julio de 2001, tesis: VI.2o.C. J/206. Página: 1000, que a la letra dice:

“LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE

LA. *La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.”*

Así, el artículo **191** del Código Procesal Civil vigente, establece:

“ARTÍCULO 191.- *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...”*

Ahora bien, es necesario establecer la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa, pues la primera es un presupuesto procesal que se refiere a que la persona que ejerce el derecho, es capaz y tiene facultades para hacerlo valer, en nombre y representación del titular del mismo, cuya inexistencia impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio, mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el juicio, el cual es una condición para obtener sentencia favorable.

En este orden de ideas, **la legitimación procesal de la parte actora** en el presente juicio quedó acreditada con el contrato de compraventa exhibido con su escrito inicial, que aparece celebrado el **veinte de mayo de dos mil tres**, por *****en su calidad de vendedor y *****en su carácter de compradora, respecto de la fracción del inmueble identificado como ***** , mismo inmueble que se

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

encuentra ubicado físicamente en *****, que tiene las siguientes medidas y colindancias:

-NORESTE: *****metros y colinda con *****,

-SURESTE: *****metros y colinda con *****,

-SUROESTE: *****metros y colinda con *****.

-NOROESTE: *****metros y colinda con *****.

Inmueble que es materia del presente asunto; documental privada a la que se le concede valor probatorio para los efectos de este apartado en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444 y 445** de la ley adjetiva civil vigente, por haberse ofrecido con las formalidades prescritas por la ley y no haber sido objetada por los demandados, lo anterior, sin prejuzgar sobre la procedencia de la acción.

Asimismo, la actora exhibió el certificado de libertad o de gravamen expedido el siete de julio de dos mil veintiuno, por la Directora de Certificaciones del *****, en el que se hace constar que el bien inmueble identificado como *****, con una superficie de *****metros cuadrados, se encuentra registrado en dicha dependencia pública con el folio real ***** a nombre del demandado *****; documental pública, también exhibida con el escrito inicial, que tiene valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos **437** fracción **II** y **490** de la Ley Adjetiva Civil vigente, con la que se acredita la legitimación pasiva del referido demandado.

De igual forma, la Legitimación pasiva del Codemandado *****, quedó debidamente determinada; puesto que, como ya se dijo, hay 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, es decir la Legitimación pasiva subyace en el fondo cuando existiendo la Legitimación activa en el proceso de una acción, se ejercita en contra de la persona que deba cumplirla, lo que acontece en el caso que nos ocupa puesto que el ***** es quien debe o no cancelar la Inscripción



“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **177/2021-3**

Actor: *****

Demandado: *****.

Primera Secretaría.

Sentencia Definitiva

PODER JUDICIAL

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

del bien inmueble (**o de la fracción de terreno demandada**) materia del presente juicio que se encuentra inscrito en la institución a su cargo y en esas condiciones se convierte en la persona frente a la cual se debe de ejercitar también la acción de Prescripción.

IV. ESTUDIO DE LAS EXCEPCIONES.- Antes del estudio de la acción que ejerce la parte actora, es menester analizar previamente las excepciones opuestas por el demandado *********, consistentes en:

“1.- La falta de acción y de derecho atribuible a todas y cada una de las prestaciones del libelo inicial de demanda, toda vez que la parte actora no se encuentra en ninguno de los supuestos para el reclamo de dichas prestaciones, además de que no menciona la causa generadora de su posesión.”

Por cuanto a la defensa de falta de acción o “*sine actione agis*”, ésta no constituye propiamente una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, ya sea para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra en esa división. *Sine actione agis*, no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercido, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción. Por lo que dicha excepción es improcedente.

2.- La falta de legitimación a la causa así como al proceso toda vez que del escrito inicial de demanda se desprende que este ente registral no se encuentra en algún supuesto para ser demandado, menos aún, se acredita haber desplegado alguna acción de la cual emane responsabilidad alguna, pues como ha sido reiteradamente señalado nuestro objeto es dar publicidad a actos jurídicos formalizados o decretados por entes externos a este organismo.

Excepción que se considera improcedente ya que contrario a lo que manifiesta el demandado, se tuvo por reconocida su legitimación pasiva, toda vez que hay 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; es decir la Legitimación pasiva subyace en el fondo, cuando existiendo la Legitimación activa en el proceso de una acción, se ejercita contra la persona que deba cumplirla, lo que acontece en el caso que nos ocupa, puesto que el ***** , es quien debe o no, cancelar la Inscripción del bien inmueble (o de la fracción de terreno demandada) materia del presente juicio que se encuentra inscrito en la institución a su cargo y en esas condiciones, se convierte en la persona frente a la cual se debe de ejercitar también la acción de Prescripción.

*“3.- La de contestación. Deriva de la forma, términos, contenido y argumentos de hecho y de derecho citados en la presente contestación de demanda en beneficio y conforme a los intereses del ***** .”*

La misma no es considerada como excepción; sin embargo, los argumentos que hace valer en su contestación, serán tomados en cuenta al momento de analizar la acción que hace valer el actor.

“4.- La de normatividad administrativa. Aplicará en el caso en que este H. órgano Jurisdiccional resuelva a favor del actor en el presente juicio, quien para la inscripción que llegare a corresponder, deberá ajustarse y satisfacer los requisitos y condiciones que la normatividad aplicable a este Instituto establezca, para la anotación que conforme al sentido de la resolución llegare a corresponder y que para el caso en que se emita fallo en favor de la parte actora, se deberá cumplir los siguientes requisitos:

Para la inscripción de la prescripción:

- 1. Escritura original copia certificada o resolución judicial con oficio instructor del Juez;*
- 2. Certificado de libertad o de gravamen,*
- 3. Declaración y pago de ISABI;*
- 4. Plano General Catastral vigente;*
- 5. Recibo de pago de derechos.’*

Dicha defensa no constituye en sí una excepción, pues la documentación solicitada y mencionada por la demandada para realizar la inscripción del inmueble materia del presente



“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **177/2021-3**

Actor: *****

Demandado: *****.

Primera Secretaría.

Sentencia Definitiva

PODER JUDICIAL

asunto, dependerá de la procedencia o no de la acción principal.

V. MARCO JURÍDICO APLICABLE. Al no existir cuestiones incidentales que resolver se procede al estudio de la acción de prescripción adquisitiva de buena fe ejercitada por ***** contra *****e *****.

Al respecto, dispone el Código Civil vigente en el Estado de Morelos lo siguiente:

“ARTÍCULO 1237.- REQUISITOS PARA LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA. *La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser:*

I.- En concepto de dueño, si se trata de adquirir bienes, o en concepto de titular de un derecho real, si se trata de adquirir este derecho;

II.- Pacífica;

III.- Continua;

IV.- Pública; y

V.- Cierta.”

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

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

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

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

IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y II, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante más de tres años, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en su poder.

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

ARTÍCULO 1242.- PROMOCIÓN DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ÁNIMO DE PRESCRIBIR EN CONTRA DEL TITULAR REGISTRAL. *El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad. En todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.”*

De los preceptos legales antes transcritos se colige 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 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. Asimismo establecen los preceptos legales 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.

En el caso en estudio, la parte actora *****refiere que adquirió una fracción del bien inmueble identificado como ***** , mismo inmueble que se encuentra ubicado



“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **177/2021-3**

Actor: *****

Demandado: *****.

Primera Secretaría.

Sentencia Definitiva

PODER JUDICIAL

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

físicamente en ***** , con una superficie total de *****m² mediante contrato privado de compraventa celebrado el **veinte de mayo de dos mil tres**, con el demandado ***** en su calidad de vendedor, y que desde esa fecha se encuentra en posesión del referido inmueble en concepto de dueño, de forma pacífica, continua, pública, cierta y de buena fe.

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; 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, la parte actora para acreditar sus pretensiones ofreció los siguientes medios de convicción:

La **documental privada** consistente en contrato privado de compraventa que aparece celebrado el **veinte de mayo de dos mil tres**, por ***** en su calidad de vendedor y ***** en su carácter de compradores, respecto de una fracción del bien inmueble identificado como ***** , mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en ***** , con una superficie total de *****m², con las siguientes medidas y colindancias:
NORESTE: ***** metros y colinda con *****;
SURESTE: ***** metros y colinda con *****;
SUROESTE: ***** metros y colinda con *****;
NOROESTE: ***** metros y colinda con ***** , el cual refiere como su **causa generadora de la posesión** que viene detentando sobre el inmueble materia de la presente acción en calidad de dueña; documental que si bien no fue objetada ni impugnada por la parte demandada, y por ende tiene valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos **391**,

444 y **490** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, por sí sola **no crea convicción** en la Juzgadora respecto de la causa generadora de la posesión del accionante, pues si bien se trata de **un contrato de compraventa, esto es, un acto traslativo de dominio**, 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 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.

Asimismo, es menester mencionar que la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la diversa jurisprudencia 1a./J. 9/2008, determinó que **el contrato privado de compraventa que se exhibe en un juicio de prescripción positiva para acreditar el justo título o la causa generadora de la posesión debe ser de fecha cierta**, siendo uno de los requisitos para la prescripción que el bien inmueble se posea en concepto de propietario y con justo título, dicho concepto entraña actos positivos realizados por quien pretende usucapir un bien inmueble y por esa razón constituyen hechos sobre los cuales se funda su pretensión. En tal virtud, resulta claro que **no basta con revelar únicamente el origen de la posesión para tener por satisfecho el requisito de poseer en concepto de propietario o de dueño, sino que es menester que se demuestre la causa que originó esa clase de posesión.**

Por lo que ese Alto Tribunal ha sustentado en reiteradas ocasiones que **la fecha cierta de un documento privado es aquella que se tiene cuando se dan las hipótesis jurídicas siguientes: I.** A partir del día en que el documento se incorpore o se inscriba en un Registro Público de la Propiedad; **II.** Desde la fecha en que el documento se presente ante un funcionario público por razón de su oficio y, finalmente; **III.** A partir de la muerte de cualquiera de los firmantes. Por tanto, **si no se dan estos supuestos, al documento privado no se le puede otorgar valor probatorio con relación a terceros, pues tales**



“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **177/2021-3**

Actor: *****

Demandado: *****.

Primera Secretaría.

Sentencia Definitiva

PODER JUDICIAL

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

acontecimientos tienen como finalidad otorgar eficacia probatoria a la fecha que consta en el mismo y con ello certeza jurídica, y así evitar actos fraudulentos o dolosos como serían que las partes que intervienen en un acto jurídico consignado en el instrumento señalado asentaran en éste una fecha falsa, esto es, anterior o posterior a la verdadera.

Lo anterior es así, pues el contenido del documento privado es elaborado por las partes que intervienen y, por lo mismo, no puede igualmente dar fe ni crear la convicción de la eficacia de la fecha que consta en el mismo y, por tanto, al acaecer cualquiera de las eventualidades señaladas, surge la presunción clara de que al menos existió en esos momentos, con lo cual ese instrumento se envuelve de un principio de prueba que necesariamente orienta esa conclusión.

Sin embargo, los tres supuestos con el que se concretaba la fecha cierta de los contratos privados celebrados por las partes, han sido interrumpidos por la jurisprudencia 1a./J. 82/2014 de la Décima Época, emitida por la Primera Sala, visible en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I, página 200, que a la letra 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 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 usucapión 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**



“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **177/2021-3**

Actor: *****

Demandado: *****.

Primera Secretaría.

Sentencia Definitiva

PODER JUDICIAL

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

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.”

Jurisprudencia que al ser emitida por la Primera Sala, es de aplicación obligatoria para los Plenos de Circuito, los tribunales colegiados y unitarios de circuito, los juzgados de distrito, tribunales militares y **judiciales del orden común de los Estados** y del Distrito Federal, y tribunales administrativos y del trabajo, locales o federales; por lo que esta Juzgadora no puede ser omisa. Lo anterior en términos del artículo 217 de la Ley de Amparo, que establece:

“Artículo 217. *La jurisprudencia que establezca la Suprema Corte de Justicia de la Nación, funcionando en pleno o en salas, es obligatoria para éstas tratándose de la que decreta el pleno, y además para los Plenos de Circuito, los tribunales colegiados y unitarios de circuito, los juzgados de distrito, tribunales militares y judiciales del orden común de los Estados y del Distrito Federal, y tribunales administrativos y del trabajo, locales o federales.*

La jurisprudencia que establezcan los Plenos de Circuito es obligatoria para los tribunales colegiados y unitarios de circuito, los juzgados de distrito, tribunales militares y judiciales del orden común de las entidades federativas y tribunales administrativos y del trabajo, locales o federales que se ubiquen dentro del circuito correspondiente.

La jurisprudencia que establezcan los tribunales colegiados de circuito es obligatoria para los órganos mencionados en el párrafo anterior, con excepción de los Plenos de Circuito y de los demás tribunales colegiados de circuito.

La jurisprudencia en ningún caso tendrá efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.”

De lo anterior se concluye que; para probar el justo título la promovente tendrá que aportar al juicio de usucapión 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.

En este sentido, por cuanto al acervo probatorio de la parte actora, es menester referir que si bien la accionante ofreció la confesional a cargo de *****, quien fictamente confesó:

“que conoce a su articulante; que su articulante **Sí** ha venido teniendo la posesión de una fracción del inmueble identificado como *****, que el inmueble identificado como *****, **Sí** se encuentra ubicado físicamente en *****; que el inmueble identificado como *****, **Sí** se encuentra inscrito en el *****, a su nombre; que las medidas y colindancias de la fracción del inmueble identificado como *****, del cual su articulante ha venido teniendo la posesión son las siguientes: NORESTE: *****metros y colinda con *****, SURESTE: *****metros y colinda con *****, SUROESTE: *****metros y colinda con ***** y NOROESTE: *****metros y colinda con *****; que la superficie total de la fracción del inmueble del cual su articulante ha venido teniendo la posesión, **Sí** es de *****metros cuadrados; que la fecha en que su articulante tomó posesión de la fracción del inmueble identificado como ***** **Sí** fue el día veinte de mayo de dos mil tres; que la posesión que su articulante ha tenido desde el día veinte de mayo de dos mil tres de la fracción del inmueble identificado *****, **Sí** es porque él se lo vendió; que la posesión que su articulante ha venido teniendo de la fracción del inmueble identificado *****, **Sí** la ha adquirido y disfrutado en concepto de dueña, de manera pública, ha sido cierta, ha sido pacífica, ha sido de buena fe, ha sido continua, ininterrumpida,



“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **177/2021-3**

Actor: *****

Demandado: *****.

Primera Secretaría.

Sentencia Definitiva

PODER JUDICIAL

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

que a su articulante **Sí** se le respeta como dueña del inmueble identificado como *****; que su articulante **Sí** le pago la cantidad de ***** por la fracción del inmueble identificado como *****”

Prueba que a criterio de esta Juzgadora, no se robustece la causa generadora de la posesión, puesto que a pesar de que el demandado confiesa fictamente que la posesión que ha detentado la parte actora respecto de la fracción del inmueble ubicado en *****; desde el veinte de mayo de dos mil tres es porque él se lo vendió y que por dicha fracción recibió la cantidad de *****; no menos cierto es que, no confiesa circunstancias de modo, lugar y tiempo en que celebró dicho contrato privado de compraventa con la parte actora, es decir, no hubo posiciones respecto al reconocimiento por parte del demandado de que haya celebrado el contrato de compraventa (exhibido como justo título) con la accionante; no hubo confesión respecto a la fecha en que celebró el contrato privado de compraventa exhibido como justo título por la parte actora y si bien confesó fictamente que tomó posesión en fecha veinte de mayo de dos mil tres porque él se lo vendió, también lo es que no dice **cuándo** se lo vendió, por lo que en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil, no ha lugar a concederle valor probatorio, lo anterior considerando el criterio federal antes citado, ya que con dicho medio de prueba la parte actora no evidencia a que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título **es de fecha cierta**, para lo 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**; y si bien del desahogo del medio de prueba que se valora existe un indicio en donde se advierte que el señor ***** reconoce fictamente que la posesión que detenta su articulante lo es desde el veinte de mayo de dos mil tres, sin embargo no se menciona si el motivo lo es porque con esa fecha celebró el contrato privado de compraventa con la parte

actora, es decir, de las posiciones no se desprende que reconozca con qué fecha celebró el justo título que exhibe la parte actora como su causa generadora de la posesión.

De éste modo, por cuanto a la prueba **testimonial** ofrecida por la actora a cargo de *****y *****; quienes al contestar el interrogatorio que les fue formulado en la diligencia del cinco de noviembre de dos mil veintiuno, la primera manifestó:

*“que conoce a su presentante; desde hace aproximadamente treinta años, porque son vecinas, que su presentante si ha venido teniendo la posesión de una fracción del inmueble identificado como *****; porque se la compró al Señor *****; que si sabe que el inmueble materia de Litis se encuentra inscrito a nombre de *****; porque ha visto las escrituras y el certificado de libertad de gravamen que así lo indica; que sabe que su presentante ha venido teniendo la posesión de una fracción del inmueble identificado como *****; porque se la compró al señor *****; que sabe que el inmueble materia de la controversia sí se encuentra inscrito en el *****; a nombre del Señor *****; refiere que si sabe que las medidas y colindancias del inmueble identificado como *****; del cual su presentante ha venido teniendo la posesión, son las señaladas en la pregunta 7; que la superficie total de la fracción del inmueble materia de litis lo es *****metros cuadrados lo sé porque se lo compró al señor *****y la medida lo sé porque lo vi en el papel de certificado; **que la fecha en que su presentante tomó posesión del inmueble identificado como una fracción del inmueble identificado como *****; fue el día 20 de mayo de 2003 y lo sabe porque ha mirado el contrato privado;** que la posesión que ha venido ejerciendo su presentante del inmueble materia de litis, sí ha sido en concepto de dueña, que sí ha sido de manera pública, porque ha mirado de que ella tiene esa posesión; que si ha sido cierta, que si ha sido pacífica porque no ha tenido ningún problema, que si ha sido de buena fe, que sí ha sido continua, que sí ha sido ininterrumpida pues porque ha tenido en posesión ella en todo este tiempo, que a su presentante sí se le respeta como dueña de la fracción del inmueble materia de la controversia, que sí sabe cuánto dinero pagó su presentante por la fracción del inmueble identificado como *****; que compró al señor *****; que fueron *****y lo sabe porque miró cuando le estaban pagando en puros billetes de quinientos pesos y a la razón de su dicho dijo: lo sé y me consta porque lo he presenciado, lo he visto, nadie me lo ha platicado.*



“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **177/2021-3**

Actor: *****

Demandado: *****.

Primera Secretaría.

Sentencia Definitiva

PODER JUDICIAL

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

La segunda de las atestes refirió:

“que conoce a su presentante; desde hace aproximadamente cincuenta y dos años, porque son vecinas, que su presentante sí ha venido teniendo la posesión de una fracción del inmueble identificado como ***** , porque se la compró al Señor ***** , esto lo sabe porque ha visto las escrituras y el certificado de libertad de gravamen; que si sabe que el inmueble materia de Litis se encuentra inscrito a nombre de ***** , porque ha visto las escrituras y libertad de gravamen; que sabe que su presentante ha venido teniendo la posesión de una fracción del inmueble identificado como ***** , porque se la compró al señor ***** , que sabe que el inmueble materia de la controversia sí se encuentra inscrito en el ***** , a nombre del Señor ***** , esto lo sabe porque ha visto las escrituras y el certificado; refiere que sí sabe que las medidas y colindancias de la fracción del inmueble identificado como ***** , del cual su presentante ha venido teniendo la posesión, son las señaladas en la pregunta 7; que la superficie total de la fracción del inmueble materia de litis lo es ***** metros cuadrados; **que la fecha en que su presentante tomó posesión del inmueble identificado como una fracción del inmueble identificado como ***** , fue el día 20 de mayo de 2003 en el contrato privado;** que la posesión que ha venido ejerciendo su presentante del inmueble materia de litis, sí ha sido en concepto de dueña, que sí ha sido de manera pública, porque no ha sido escondida; que si ha sido cierta, que si ha sido pacífica porque no hay pleito no hay oposición de nada, que si ha sido de buena fe, que sí ha sido continua por siempre ahí ha estado no se ha salido, que sí ha sido ininterrumpida, que a su presentante sí se le respeta como dueña de la fracción del inmueble materia de la controversia, que sí sabe cuánto dinero pagó su presentante por la fracción del inmueble identificado como ***** , que compró al señor ***** , que fueron seis mil pesos y lo sabe porque es su hermana y a la razón de su dicho dijo: lo sé y me consta porque lo he visto, nadie me lo ha platicado, nadie me lo ha contado.”

A esta probanza se le niega valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 471 y 490 de la ley adjetiva civil, pues si bien las respuestas dadas por los testigos coinciden solo en parte con lo argumentado por el

accionante en su escrito inicial, no logran crear convicción en la suscrita Juzgadora porque en primer lugar, no manifiestan nada respecto a la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente y, en segundo lugar, de la fecha en que empezó a poseer la actora manifiestan que fue el día veinte de mayo de dos mil tres **porque así lo dice el contrato privado de compraventa,** sin embargo, no mencionan que vieron o percibieron a través de sus sentidos en la fecha en que empezó a ejercer dicha posesión, únicamente fundan que saben la fecha en que empezó a poseer porque así lo dice el contrato privado de compraventa, empero, no manifiestan que estuvieren presentes en la fecha de la celebración del acto jurídico traslativo de dominio y, por otro lado el hecho de que la actora haya celebrado el acto traslativo de dominio que manifiesta como su causa generadora de la posesión no se traduce en que específicamente en dicha data comenzó a poseer el bien inmueble que adquirió a título de dueña, por lo que, si bien la accionante refiere que desde el veinte de mayo de dos mil tres tiene la posesión, también lo es, que las atestes de referencia no resultan estar convencidas de haber percibido a través de sus sentidos la fecha en que la actora comenzó a poseer el inmueble que pretende usucapir, puesto que basaron su respuesta en lo que dice el contrato privado de compraventa, además de que las testigos no revelaron circunstancias de modo tiempo y lugar en cómo se llevó a cabo dicho acto, por lo que no ha lugar a concederles valor probatorio, de conformidad con los siguientes criterios:

Tesis con registro: 213923, XI.2o.204 emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito de la Octava Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación. Tomo XIII, Enero de 1994, Pág. 322 que refiere lo siguiente:

TESTIMONIAL INEFICAZ. LO ES SI LOS DEPONENTES NO PRECISAN LAS CIRCUNSTANCIAS EN QUE OCURRIERON LOS HECHOS QUE DECLARAN. *El que en toda demanda se detallen los hechos constitutivos de la acción ejercitada, precisando las circunstancias de lugar, tiempo y modo en que acontecieron, no sólo es para que la demandada pueda preparar su contestación y defensa, sino también para que las partes ofrezcan o rindan las pruebas conducentes con esos hechos precisados; por consiguiente, si los testigos presentados por el actor narran determinados eventos en forma ambigua y general, sin indicar*



“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **177/2021-3**

Actor: *****

Demandado: *****.

Primera Secretaría.

Sentencia Definitiva

PODER JUDICIAL

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

cómo, cuándo y dónde ocurrieron, es claro que dicha testifical no merece eficacia demostrativa, por no corroborar el lugar, tiempo y modo de esos hechos narrados en el libelo inicial. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 455/93. Martha Alejandra Pueblita Iturbide. 31 de agosto de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Díaz Ponce de León. Secretario: Moisés Duarte Briz.

Tesis con número de registro: 212049, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito de la Octava Época. Publicada en el Semanario Judicial de la Federación. Tomo XIV, Julio de 1994, Página 847 que refiere lo siguiente:

TESTIMONIAL. OMISION DE FORMULAR PREGUNTAS RELACIONADAS CON LAS CIRCUNSTANCIAS DE MODO, TIEMPO Y LUGAR, SUS CONSECUENCIAS EN LA VALORACION DE LA.

El oferente de la prueba testimonial debe interrogar a su testigo de tal manera que las preguntas formuladas se relacionen con las circunstancias de modo, tiempo y lugar en que hayan ocurrido los hechos correspondientes, pues si el testigo omite hacer referencia a alguna de estas circunstancias por no habersele formulado la pregunta relativa, esta omisión es imputable al oferente, lo que determina la pérdida del valor probatorio de este elemento de convicción. NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 4979/94. Secretario de Salud. 31 de mayo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: F. Javier Mijangos Navarro. Secretario: José Morales Contreras. Nota: Este criterio ha integrado la jurisprudencia I.9o.T. J/12, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo II, diciembre de 1995, página 475, de rubro: "TESTIMONIAL. OMISION DE FORMULAR PREGUNTAS RELACIONADAS CON LAS CIRCUNSTANCIAS DE MODO, TIEMPO Y LUGAR, SUS CONSECUENCIAS EN LA VALORACION DE LA."

Aunado a lo anterior, con dichos medios de prueba, la parte actora no evidencia la autenticidad del acto traslativo de dominio que exhibe como su justo título, ya que no se robusteció la **fecha cierta** en que comenzó a poseer para hacer el cómputo de la prescripción, para lo cual debió ofertar pruebas que produjeran convicción a esta Juzgadora respecto la autenticidad de su título y sobre todo desde la fecha en que comenzó a poseer, tampoco se advierte de manera contundente que les conste la posesión y **actos de dominio** que detenta la actora en el predio materia de la litis, puesto

que de ninguna interrogante se desprende que se les hayan solicitado esos datos a las atestes de referencia, no obstante ello, se advierte que si declararon sobre las calidades de la posesión que ha detentado la actora sobre el inmueble que pretende usucapir, pero ello únicamente solo acredita un requisito de la prescripción, no así los demás, como ya se ha mencionado en líneas que anteceden.

La anterior valoración, es acorde al criterio que sostiene la jurisprudencia I.8o.C. J/24, de la Novena Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Junio de 2010, página 808, de rubro y texto:

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

Por cuanto a la instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana, a las cuales no se les concede pleno valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Civil del Estado de Morelos, probanzas que se integran por medio de las consecuencias que lógicamente se deduzcan de los hechos, derivadas del enlace armónico de los indicios que se encuentran ligados íntimamente con el hecho que se pretende probar y que proporcionen, no una probabilidad, sino una conclusión categórica, ya que, de las constancias que integran el presente asunto, no se advierten probanzas que benefician a la parte actora para acreditar la acción intentada.



“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **177/2021-3**

Actor: *****

Demandado: *****.

Primera Secretaría.

Sentencia Definitiva

PODER JUDICIAL

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

En tal virtud, al no existir algún otro medio de convicción aportado por la actora del presente juicio, la que resuelve estima que no se acredita la causa generadora de la posesión que aduce *****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 lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño y que su posesión no es precaria o derivada, por lo que no basta la sola posesión del inmueble y que la accionante argumentara detentarlo en concepto de dueña, para estimar colmado el requisito de procedencia previsto en la ley.

A mayor abundamiento, el título exhibido por la parte actora en el presente juicio, consistente en el Contrato de compraventa celebrado el veinte de mayo de dos mil tres, es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que la accionante estima suficiente para transferirle el dominio, empero, esa creencia debe ser seria y descansar en un hecho que sea fundado, por tanto, para probar que es un título suficiente para estimar que la causa generadora de su posesión fue a título de dueña, la actora debe aportar las pruebas necesarias para acreditar que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, por lo que 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; además, si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se

hicieron pagos a cuenta del precio pactado y, **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 de forma pacífica, pública y continua durante cinco años que establece la ley; lo que se reitera, no ocurre en el caso en estudio, pues el contrato privado de compraventa de fecha veinte de mayo de dos mil tres, mismo que consiste en la causa generadora de la posesión del inmueble que pretende prescribir, no se encuentra debidamente corroborado con prueba alguna, por lo que las pruebas aportadas por la actora no son suficientes para generar convicción en la que resuelve respecto de la autenticidad del contrato de fecha veinte de mayo de dos mil tres que constituye la causa generadora de su posesión y de **la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietaria.**

Por si lo anterior no fuera suficiente, esta autoridad observa que la actora omitió presentar cualquier otro documento con el que acredite la posesión del inmueble relacionado con el presente juicio, como pudiera haber sido el recibo de pago del impuesto predial, luz, agua, pago de mantenimiento del fraccionamiento en el que se ubica el inmueble, ni ningún otro que revele que efectivamente se encuentra en posesión del inmueble a título de dueña, realizando como tal diversos actos de dominio en el predio o ante las autoridades correspondientes.

Bajo las relatadas consideraciones, se concluye que no han sido justificados los hechos constitutivos de la acción intentada por la parte actora, en virtud de que de los medios de prueba ofrecidos para tal efecto no se deriva **con certeza** la causa generadora de la posesión del bien; y bajo este contexto, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 386 de la Ley adjetiva civil, respecto a que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, corresponde a la parte actora probar los hechos constitutivos de su pretensión, circunstancia que no sucede en el caso que nos ocupa, de ahí que **resulte improcedente la acción de**



“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **177/2021-3**

Actor: *****

Demandado: *****.

Primera Secretaría.

Sentencia Definitiva

PODER JUDICIAL

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

prescripción adquisitiva de buena fe ejercitada en el presente juicio por *****contra *****e ***** , **quien** el primero de los codemandados no compareció al presente juicio, continuándose el mismo en su rebeldía y, el segundo no acreditó sus defensas y excepciones.

En tal virtud, se concluye que la parte actora *****no acreditó la acción de prescripción positiva que ejercitó mediante el presente juicio y en consecuencia, se absuelve a los demandados *****e ***** , de todas y cada una de las pretensiones reclamadas en el presente juicio.

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

SE RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, la vía elegida es la correcta y las partes tienen legitimación para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.

SEGUNDO. La parte actora *****no acreditó los extremos de su acción ejercitada, el demandado *****no compareció a juicio y se siguió en su rebeldía e ***** no acreditó sus defensas y excepciones, en consecuencia,

TERCERO. Se absuelve a *****e ***** de todas y cada una de las pretensiones que les fueron reclamadas en el presente procedimiento por *****.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, lo resolvió en definitiva y firma la **Maestra en Derecho GEORGINA IVONNE MORALES TORRES**, Jueza Tercero Civil de Primera

Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, ante la
Primera Secretaria de Acuerdos **Licenciada ERICKA MEJÍA
DOMÍNGUEZ**, con quien actúa y da fe.