



PODER JUDICIAL

Heroica e Histórica Ciudad de Cuautla, Morelos;
veintiocho de octubre de dos mil veintiuno.

VISTOS los autos para resolver en definitiva el juicio ORDINARIO CIVIL sobre PRESCRIPCIÓN POSITIVA promovido por ***** contra ***** ***** así como del *****; radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado Primero Familiar del Sexto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, identificado con el número de expediente 137/2020, y;

RESULTANDO:

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes Común del Sexto Distrito Judicial el catorce de febrero de dos mil veinte, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, ***** promovió en la vía ordinaria civil juicio contra ***** así como del ***** ***** de quienes reclama las siguientes pretensiones:

*a) La Declaración Judicial de la prescripción positiva que ha operado a favor de la suscrita respecto de una fracción de terreno ubicado en Calle ***** ***** cuyas medidas y colindancias de la fracción de terreno materia de la presente Litis actualmente son las siguientes:*

- Al norte con *****

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

- *Al sur con ******
- *Al oriente con ******; y
- *Al poniente con ******.

b) Como consecuencia de lo anterior que se declare a la suscrita como nueva propietaria del bien inmueble antes mencionado en razón que se cumplen con los requisitos de la prescripción como se menciona en el cuerpo del presente libelo y que la sentencia firme del presente juicio sirva a la suscrita como título de propiedad.

*c) Se ordene al ***** realice la cancelación parcial del registro del bien inmueble materia de la presente controversia a nombre de ******, cuyos datos de registro son los que se desprenden del certificado de libertad o de gravamen, mismo que se anexa al presente escrito como medio probatorio.

*d) Derivado de lo anterior, se ordene al ***** realice la nueva inscripción del bien inmueble materia de la presente Litis a favor de la suscrita la C. ***** como nueva propietaria del bien inmueble antes mencionado, cuyos datos de registro son los que se desprenden del certificado de libertad o de gravamen, mismo que se anexa al presente escrito como medio probatorio.*

e) El pago de gastos y costas que se originen por la instauración del presente juicio.

En el referido escrito, la accionante expuso los hechos en los que sustenta sus pretensiones e invocó el derecho que consideró aplicable al caso, asimismo adjuntó los documentos descritos en la papeleta de recepción de la Oficialía.

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

3.- El ***** del año en referencia, el actuario de la adscripción emplazó al demandado



PODER JUDICIAL

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

*****en el domicilio proporcionado para ello por la actora.

4.- En acuerdo emitido el ***** del año en mención, se declaró la **rebeldía** en que incurrió el demandado *****
*****, al no haber contestado la demanda entablada en su contra en el plazo concedido para ello, por lo que se ordenó que las subsecuentes notificaciones, incluso las personales, se le realizaran por medio del Boletín Judicial que edita este Tribunal.

5.- El ***** en cita, la actuaría adscrita al Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, **emplazó** al demandado *****
*****, en atención al exhorto enviado para ello por este Juzgado.

6.- El ***** del año en mención, se tuvo por presentada a la Directora del *****

*****, **contestando en tiempo** y forma la demanda incoada en contra de su representada, por hechas sus manifestaciones y por opuestas sus defensas y excepciones, con las que se ordenó dar vista a la parte actora por el plazo de tres días para que manifestara lo que a su derecho conviniera.

7.- El *****
*****, tuvo verificativo la **audiencia de conciliación y depuración**, en la cual no fue posible procurar un arreglo entre las partes en virtud de su

incomparecencia, por lo que analizada que fue la legitimación de las partes, al no existir excepciones de previo y especial pronunciamiento, se declaró depurado el procedimiento y se mandó abrir el juicio a prueba por el plazo común de ocho días.

8.- En acuerdo dictado el ***** de la anualidad en curso, se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por la parte actora y se admitieron: la **confesional y declaración de parte** a cargo del demandado *****; la **testimonial** a cargo de ***** y *****; la **documental privada** consistente en el contrato de compraventa de fecha catorce de octubre de dos mil diez; la **documental pública** consistente en el certificado de libertado o de gravamen expedido el ***** por el Registrador del *****; la **instrumental de actuaciones** y la **presuncional en su doble aspecto**. Los demandados no ofrecieron pruebas de su parte.

9.- El ***** en el que se actúa, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, en la que una vez que se desahogaron las probanzas admitidas, se declaró concluido el periodo probatorio y se continuó con el de alegatos, los cuales fueron formulados por la parte actora por conducto de su abogado patrono, mientras que a los demandados se les tuvo por precluido su derecho para tal fin en virtud de su incomparecencia injustificada.



PODER JUDICIAL

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

10.- En acuerdo dictado el *****, se ordenó girar oficio a la Directora del ***** para solicitarte que aclarara su escrito de contestación de demanda, en cuanto a que el folio electrónico referido por el actor y contenido en el certificado de libertad o de gravamen no correspondía al inmueble objeto del juicio.

11.- Mediante oficio recibido el ***** en curso, el instituto registral demandado realizó la aclaración que le fue solicitada, por lo que el siete de octubre siguiente se ordenó turnar los autos a la vista de la titular para resolver en definitiva los autos, lo que ahora se hace al tenor siguiente;

CONSIDERANDO:

I.- COMPETENCIA Y PROCEDENCIA DE LA VÍA.

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

Asimismo, la vía **ordinaria civil** en la que se substanció el juicio es la idónea, pues el artículo **661** de la ley adjetiva civil, establece tal vía para la tramitación de los juicios de prescripción adquisitiva.

II.- LEGITIMACIÓN.

Enseguida se analiza la **legitimación de las partes**, al tenor delo dispuesto por el artículo **191** de la ley adjetiva civil en vigor:

Legitimación y substitución procesal. Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley.

Acorde con lo previsto por el citado precepto legal, la **legitimación de la parte actora** en el presente juicio deriva del contrato privado de compraventa que se adjuntó al escrito inicial, que aparece celebrado el *****, por

***** en su calidad de vendedor y

***** en su carácter de compradora, respecto del inmueble identificado como el ubicado en calle

*****, con una superficie de

*****, el cual 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



PODER JUDICIAL

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 *****, por el Registrador del *****, en el que se hace constar que el bien inmueble identificado como predio urbano con construcción ubicado en la calle *****, con una superficie total de *****, 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 y la institución registral.

III.- EXCEPCIONES.

Al no existir cuestiones incidentales que resolver, se analizan en primer término las excepciones opuestas por la codemandada DIRECTORA DEL ***** en su escrito de contestación, siendo éstas, la falta de acción y derecho, la falta de legitimación en la causa y en el proceso, la de contestación y la de normatividad administrativa.

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

Por cuanto a la **falta de acción y derecho** así como de **falta de legitimación en la causa**, se concluye que no constituyen propiamente una excepción en tanto que por ésta se entiende la defensa que hace valer el demandado para retardar el curso de la acción o para destruirla y la alegación de que el actor carece de acción y de legitimación en la causa no entra dentro de esa división, pues no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor y el de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, lo que se hará al estudiar la acción planteada.

En relación a la excepción de **falta de legitimación en el proceso** ésta ya fue examinada en la audiencia de conciliación y depuración, encontrándose debidamente acreditada.

La excepción de **contestación**, resulta infundada en virtud de que de lo expuesto por la dependencia pública en su escrito de contestación de demanda, no se deriva circunstancia alguna que tienda a destruir la acción ejercitada o que conlleve la imposibilidad de su estudio de fondo, pues si bien la demandada había expuesto una inconsistencia respecto del folio electrónico del inmueble objeto del presente juicio, tal situación fue posteriormente aclarada por la demandada al precisar que bajo el folio señalado por la accionante efectivamente se encuentra registrado el inmueble respecto del cual pretende la prescripción.

Por último, la excepción de **normatividad administrativa**, se encuentra supeditada al estudio de fondo que se haga en el presente asunto, pues conlleva que de ser procedente la acción,



PODER JUDICIAL

el actor cumpla con los requisitos de tramitación previstos en la legislación de la propia institución registral para la inscripción.

IV.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.

Al no existir cuestiones incidentales que resolver, dada la improcedencia de las excepciones opuestas por el codemandado
***** y ante la rebeldía del diverso
codemandado *****
*****, se procede al estudio de la acción de
prescripción positiva ejercitada por *****
*****.

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

ARTÍCULO 965.- NOCIÓN DE POSESIÓN. *Posesión de una cosa es un poderío de hecho en virtud del cual una persona la retiene y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia.*

La posesión surge como consecuencia de la constitución de un derecho o sin derecho alguno; en el primer caso se es poseedor de derecho, en el segundo, de hecho.

ARTÍCULO 966.- POSESIÓN ORIGINARIA Y DERIVADA. *Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada. El propietario al igual que el poseedor conserva el derecho de pretensión posesoria contra actos de terceros.*

Los poseedores a que se refiere el párrafo anterior, se registrarán por las disposiciones que norman los actos jurídicos, en virtud de los cuales son poseedores, en todo lo relativo a frutos,

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

pagos de gastos y responsabilidad por pérdida o menoscabo de la cosa poseída.

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

ARTÍCULO 972.- PRESUNCIÓN DE PROPIEDAD POR POSESIÓN ORIGINARIA. *La posesión originaria establece la presunción de propiedad a favor de quien la tiene para todos los efectos legales. No se establece la misma presunción en favor de quien posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto del dominio; pero si es poseedor de buena fe, se tiene la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído.*

Toda posesión se presume originaria, salvo prueba en contrario que rinda el opositor.

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

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

Se entiende por título la causa generadora de la posesión.

ARTÍCULO 981.- PRESUNCIÓN DE LA BUENA FE. *La buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde la carga de la prueba.*

La posesión adquirida de buena fe no pierde ese carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente.

ARTÍCULO 992.- NOCIÓN DE POSESIÓN PACÍFICA. *Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia. Si posteriormente a la adquisición el poseedor recurre a la violencia para mantenerse en el uso o goce de la cosa, no se considerará viciada dicha posesión.*

ARTÍCULO 993.- CONCEPTO DE POSESIÓN CONTINUA. *Posesión continua es la que no ha sido interrumpida por alguno de los medios enumerados en los artículos 1251 a 1254 de este Código. No obstante la continuidad material en el hecho de la posesión, ésta se considerará interrumpida si se han empleado cualquiera de los medios citados, y se reputará continua, a pesar de la discontinuidad material de los hechos posesorios, si no se han empleado los medios de interrupción que establece la Ley.*



PODER JUDICIAL

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

ARTÍCULO 994.- NOCIÓN DE POSESIÓN PÚBLICA.

Poseción pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos aquellos que tengan interés en interrumpirla. También lo es la que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

ARTÍCULO 995.- CONCEPTO DE POSESIÓN CIERTA EQUÍVOCA. *Poseción cierta es la que se tiene por un título que no da lugar a dudas respecto al concepto originario o derivado de la misma posesión.*

Poseción equívoca es la que se tiene por un título hecho o acto jurídico que dé lugar a duda, respecto del concepto originario o derivado de la misma posesión.

ARTÍCULO 996.- POSESIÓN QUE PRODUCE LA PRESCRIPCIÓN. *Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.*

ARTÍCULO 1223.- NOCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN. *Prescripción es un medio de adquirir bienes o derechos, o de perder estos últimos, así como de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.*

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

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

ARTÍCULO 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 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;
y,

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

ARTÍCULO 1242.- 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 caso de que el poseedor tenga conocimiento de que el propietario real del inmueble sea persona distinta a la señalada en el Registro Público de la Propiedad, deberá igualmente, promover juicio contra éste. En todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.*

De los preceptos legales citados 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



PODER JUDICIAL

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

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, la actora *****
***** refiere que adquirió el inmueble detallado en virtud de un contrato privado de compraventa celebrado con el demandado *****
***** el ***** , y que desde esa fecha ha estado en posesión del referido inmueble en concepto de dueña, de buena fe, de manera continua, pacífica, pública y cierta.

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, el actor para acreditar sus pretensiones ofreció los siguientes medios de convicción:

La **documental privada** consistente en el **contrato privado de compraventa** que aparece celebrado el catorce de octubre de dos mil diez, por *****

***** como vendedor y *****
***** como compradora, respecto de una fracción del terreno urbano ubicado en la calle *****

*****), con las siguientes medidas y colindancias:
al **norte** en *****
***** colinda con Calle*****;
al **sur** en *****
***** colinda con *****
*****; al **oriente** en *****
***** colinda con *****
*****), y al **poniente** en *****
***** colinda con propiedad de *****
*****; con una superficie total de *****



PODER JUDICIAL

Expediente Número: 137/2020-1
Juicio Ordinario Civil
SENTENCIA DEFINITIVA

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

*****; el cual refiere como la **causa generadora de la posesión** que sostiene venir detentando sobre el inmueble materia de la presente acción, en calidad de dueño; 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 de la 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 precisamente en el accionante.

Lo anterior, tal como lo sostiene 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, 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 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.



PODER JUDICIAL

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

En este sentido, además de la anterior probanza, el actor ofreció la prueba **confesional** a cargo del demandado

*****, desahogada en audiencia del
*****, en la cual el absolvente fue declarado confeso ante su incomparecencia injustificada, por lo que **admitió fictamente** que el *****, celebró contrato de compraventa con *****
***** respecto a una fracción de terreno ubicado en *****
*****, con una superficie total de *****
con las medidas y colindancias: al NORTE con *****; al SUR con *****
*****; al ORIENTE con *****
*****; y al PONIENTE con *****
*****; que dese la data mencionada tomó posesión del inmueble detallado y que cubrió el precio pactado en dicho contrato; probanza a la cual se le confiere **valor probatorio** en términos de lo dispuesto por los artículos **426** fracción I, **427** y **490** de la ley adjetiva civil del Estado de Morelos, en virtud de que el absolvente admitió hechos que le perjudican y benefician los intereses de la parte actora pero que no puede adquirir el valor de prueba plena sino sólo cuando se encuentre apoyada o administrada con otros medios fidedignos que, analizados en su conjunto y de conformidad con las reglas de valoración de pruebas produzcan la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de la

acción planteada, independientemente de que no exista prueba en contrario que la desvirtúe; la anterior valoración es congruente con la legislación procesal civil vigente en la entidad que establece que el Juez goza de libertad para valorar las pruebas tanto en lo individual como en su conjunto, atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia, lo cual implica que su valoración queda al libre arbitrio del juzgador.

Respecto a la prueba **testimonial** ofrecida por el actor a cargo de ***** y *****
***** y *****
*****, quienes al contestar el interrogatorio que les fue formulado en la diligencia del veintiséis de mayo del año en curso, manifestaron que conocen a su presentante, la primer testigo desde hace ***** porque es su *****, y la segunda desde hace más de ***** porque son*****; que conocen la fracción de terreno ubicado en calle *****
*****; que saben que su presentante es la propietaria del citado inmueble desde el *****; que la actora adquirió el inmueble porque se lo compró a *****
*****; que es su presentante quien tiene la posesión del inmueble referido desde la fecha en que lo compró y que la ha tenido desde tal fecha de manera continua, pacífica pública y cierta; refiriendo la primera de las atestes como razón de su dicho *"...porque es mi*****
me visita, la visito, y una vez me comentó que le había comprado una *****
***** a *****
******, lo cierto es que

**PODER JUDICIAL**

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

*hasta nos ******, por eso se la fecha, y pues a veces la acompañaba ******, y el ******, los servicios que tiene, por eso conozco el terreno que tiene ella”, mientras que la segunda de las atestes manifestó: “...porque la señora, aparte de que somos******, somos ****** y nos frecuentamos, ella va a ****** y en una ocasión nos comentó que había adquirido un terreno que le compró al señor ****** y en esa ocasión nos mostró el contrato de compraventa con la fecha que le menciono del ******, también porque sabemos que la señora como dueña del terreno, yo me doy cuenta como soy******, he visto que ella hace pagos de******, de******, de******, como nos llevamos bien y platicamos me doy cuenta de todo ello”.*

Esta probanza, no obstante de encontrarse desahogada conforme a lo previsto por la ley, se le niega valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 471 y 490 de la ley adjetiva civil, en virtud de que si bien las respuestas dadas por las testigos son acordes y además coinciden con lo expuesto por la accionante en su escrito inicial, no logran crear convicción en la suscrita Juzgadora respecto de que efectivamente les conste a las testigos los hechos sobre los que deponen, pues respecto de la causa que originó la posesión del inmueble objeto del presente juicio por parte de la actora, la primer testigo refiere que su presentante adquirió el inmueble en virtud de un contrato de compraventa celebrado con el demandado y que lo sabe porque la actora le enseñó el

contrato, sin embargo, del tal documento se advierte que es la propia declarante quien interviene como testigo en la celebración del acto jurídico, por lo que el hecho de que en su testimonio no haya hecho referencia alguna a su intervención en el mismo demerita su credibilidad y torna inverosímil su intervención en el momento de la celebración del acto, pues de haber sido así, hubiese manifestado conocer el contrato por haber intervenido en él y no porque se lo mostró su presentante; y por cuando a la segunda testigo, se limitó a manifestar que sabe que su presentante adquirió el inmueble por un contrato privado y que lo sabe porque la actora se lo enseñó, lo que evidencia que no le consta la celebración del acto; aunado a lo anterior, ambas testigos refirieron conocer a su presentante porque son sus ***** (ambas así lo externaron en la razón de su dicho), sin embargo, tanto de sus generales como de sus respectivas credenciales de elector se advierte que las dos tiene su domicilio en la *****
*****, mientras que de la credencial de elector de la accionante se advierte que su domicilio se ubica en la *****
*****, sin que hayan precisado las testigos el lugar que determina su ***** para que de ese modo su dicho cree convicción en esta resolutoria sobre todo respecto de su real conocimiento del inmueble que fue objeto del contrato y además, que este ha sido poseído por la accionante con las características previstas por la ley.

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



PODER JUDICIAL 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 último, las pruebas **instrumental de actuaciones** y la **presuncional en su doble aspecto**, ofrecidas por la actora, siendo la primera de las mencionadas la que se constituye con las constancias que obran en el sumario, y la segunda, la consecuencia conjetural que la ley o el juzgador construye a partir de un hecho o hechos conocidos para acceder a otros desconocidos, en nada benefician los intereses de la oferente.

En tal virtud, analizados racionalmente los medios de prueba aportados por la actora, de manera particular y adminiculada, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, además, observando las reglas especiales respecto de cada una, la que resuelve arriba a la conclusión de que la accionante **no demuestra fehacientemente la causa generadora de la posesión** que aduce detentar sobre el inmueble materia de la prescripción que nos ocupa; pues la propia ley exige que para usucapir un bien raíz es necesario que la posesión se tenga

en concepto de dueño, lo que exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño sino que también se acredite el origen de la posesión en tal concepto, es decir que la posesión surgió de un título apto para trasladar el dominio, que puede constituir un hecho bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño y que su posesión no es precaria o derivada, por lo que no basta la sola posesión del inmueble y que el accionante argumente estar en él en concepto de dueño, para estimar colmado el requisito de procedencia previsto en la ley.

A mayor abundamiento, el título exhibido por la actora en el presente juicio es un acto traslativo de dominio "imperfecto" que el accionante estima suficiente para transferirle el dominio, empero, esa creencia debe ser seria y descansar en un error 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 dueño, el promovente debe aportar las pruebas necesarias para acreditar que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título efectivamente tuvo lugar y además 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



PODER JUDICIAL

presente juicio y en consecuencia, se absuelve al demandado

*****así como al *****
***** ******, de todas y cada una
de las pretensiones reclamadas en el presente juicio.

V.- DE LOS GASTOS Y COSTAS.

En observancia de lo dispuesto en el artículo 164 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, que dispone que en las sentencia declarativas o constitutivas, si ninguna de las partes hubiera procedido con temeridad o mala fe, no habrá condena de costas ni gastos, no se condena a ninguna de las partes al pago de éstos, debiendo cada parte sufragar los que haya erogado en esta instancia.

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

RESUELVE:

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

SEGUNDO.- La parte actora *****
*****no acreditó la acción
que ejercitó en el presente juicio, en consecuencia, se absuelve
al demandado *****
*****así como al *****

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

