



**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM. 96/2021-1  
ORDINARIO CIVIL

## SENTENCIA DEFINITIVA

Cuernavaca, Morelos, diecinueve de octubre de dos mil veintiuno.

**VISTOS**, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **96/2021-1**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA (Usucapión)**, promovido por [REDACTED], contra [REDACTED] e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES EN EL ESTADO DE MORELOS** este último mandado a llamar en carácter de litisconsorte pasivo (necesario), radicado en la Primera Secretaría de Acuerdos del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos; y,

### RESULTANDO:

**1.- Presentación demanda.** Mediante opúsculo presentado ante la Oficialía de Partes Común, el quince de abril de dos mil veintiuno, [REDACTED], demandó a [REDACTED], las siguientes pretensiones:

**"a).-** La declaración en sentencia definitiva que se ha consumado en mi favor la **PRESCRIPCIÓN POSITIVA (USUCAPIÓN)** y por ende que me he convertido en propietario de la **superficie de 200.00 (doscientos) metros cuadrados**, correspondiente al inmueble denominado "XICOATLACO"

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

██████████, ██████████ ██████████ ██████████  
Municipio de Tepoztlán, Morelos; con las siguientes  
medidas y colindancias:

AL NORTE EN 10 METROS CON PRIVADA

AL SUR EN DIEZ METROS CON PROPIEDAD  
PRIVADA DEL VENDEDOR.

AL ORIENTE EN 20 METROS CON PROPIEDAD  
PRIVADA LOTE 10.

AL PONIENTE EN 20 METROS CON PRIVADA  
LAS ROCAS.

**b).- Como consecuencia de lo anterior, la  
tildación y cancelación parcial del registro que  
obra en el Instituto de Servicios Registrales y  
Catastrales del Estado de Morelos, bajo el Folio  
Real Electrónico número ██████████ con fecha de  
inscripción veintisiete de abril de dos mil diecisiete,  
respecto al inmueble que se demanda y en su  
lugar se haga la inscripción a favor del suscrito  
como propietario de dicha superficie."**

Manifestó como hechos los que se desprenden del  
libelo inicial de demanda los que aquí se dan por  
íntegramente reproducidos como si a la letra se  
insertasen en obvio de innecesarias repeticiones, e invocó  
los preceptos legales que consideró aplicables al  
presente asunto; anexando los documentos descritos en  
el folio 290.

**2.- Admisión demanda.** Por auto de diecinueve de  
abril de dos mil veintiuno, se admitió a trámite la  
demanda en la vía y forma propuesta, con la cual se  
ordenó emplazar al demandado ██████████ ██████████  
██████████, para que dentro del plazo de diez días,  
dieran contestación a la demanda interpuesta en su  
contra.

**3.- Contestación de demanda.** Por auto de  
veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno, se tuvo por  
presentada a la parte demandada ██████████ ██████████  
██████████, dando contestación a la demanda  
interpuesta, allanándose de manera lisa y llana a la  
misma.

**PODER JUDICIAL**EXP. NÚM. 96/2021-1  
ORDINARIO CIVIL

4.- Por auto de fecha veintiocho de junio de dos mil veintiuno, se ordenó el llamamiento del litisconsorte pasivo necesario **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**; en términos del auto admisorio de fecha diecinueve de abril de dos mil veintiuno.

5.- **Contestación de demanda Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.** Por auto de dieciocho de agosto de dos mil veintiuno, se tuvo por presentado al codemandado INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, a través de su apoderado legal, dando contestación a la demanda entablada en su contra, ordenándose la vista a la contraria para que en el plazo de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera.

6.- **Audiencia de conciliación.** En seis de septiembre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración del presente juicio, que establece el arábigo 371 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; y toda vez, que no compareció ninguna de las partes, no fue posible exhortar a las partes a llegar a un arreglo conciliatorio, depurándose el procedimiento así también se concedió una dilación probatoria por el plazo común de ocho días.

7.- **Desarrollo procesal y citación para resolver.** Desarrollada la etapa procedimental de ofrecimiento, desahogo de pruebas y alegatos, por así permitirlo el estado procesal, dentro de la audiencia de data catorce de octubre de dos mil veintiuno, se citó a las partes para oír sentencia definitiva; lo cual se hace ahora al tenor del ulterior,

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

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

**I.- Competencia y vía.** En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y zanjar el presente asunto sometido a su consideración. Al respecto, la doctrina ha establecido por competencia lo siguiente:

*“la competencia es un conjunto de atribuciones, siendo el haz de facultades heterónomamente fijadas por la ley para el ejercicio de una función pública”.<sup>1</sup>*

Asimismo, el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

*“...Toda demanda 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...”*

Por su parte, el artículo 34 del mismo Ordenamiento Legal, en su fracción III señala:

*Es Órgano Judicial competente por razón del territorio:*

*“... III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles...”*

En consecuencia, teniendo que la presente controversia judicial versa sobre una pretensión real, en tanto que se impetra la prescripción positiva, del bien inmueble materia de la litis, advirtiéndose de las constancias que obran en autos del sumario que la ubicación del bien inmueble objeto de la usucapión se encuentra dentro de la jurisdicción que corresponde a este Juzgado, es inconcuso que esta autoridad judicial

---

<sup>1</sup> GONZALO M. ARMIENTA CALDERÓN, *Teoría General del Proceso*, Porrúa, México 2006. p. 60.



**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM. 96/2021-1  
ORDINARIO CIVIL

resulta competente para conocer y zanjar el presente asunto.

Así también, la vía elegida es la correcta, toda vez, que tratándose de juicios sobre prescripción positiva éstos se ventilarán en la vía ordinaria civil, tal y como lo reglamenta el precepto legal contenido en el artículo 349<sup>2</sup> del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en concordancia con el artículo 68<sup>3</sup> de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

**II.- Legitimación procesal de las partes.** A continuación, se procede a examinar la legitimación activa y pasiva *ad procesum* (en el proceso) y *ad causam* (en la causa), de las partes que intervienen en el presente Juicio, por ser ésta una obligación de la Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte las haya objetado por vía de excepción.

Al efecto, el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que:

<sup>2</sup> ARTICULO 349.- Del juicio civil ordinario. 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.

<sup>3</sup> ARTÍCULO 68.- Corresponde a los Jueces de primera instancia del ramo civil: I.- Conocer de todos los asuntos de su competencia que se susciten en sus respectivos distritos, sobre: A).- Los asuntos que se tramiten en vía no contenciosa; B).- Juicios de naturaleza civil o mercantil, con excepción de aquellos a que se refiere el capítulo VII del Libro Quinto del Código Procesal Civil; C).- Declaración de validez y ejecución de sentencias extranjeras; y D).- Cuestiones no patrimoniales. II.- En general, conocer en primera instancia de todos los asuntos civiles que correspondan a su jurisdicción; son excepción a esta regla, los casos de urgencia, los de excusas, los de recusación y aquellos asuntos civiles en que las partes se sometan expresamente a su jurisdicción; III.- Habilitar al Secretario de acuerdos como Actuario, cuando las necesidades del servicio lo requieran; y IV.- Las demás que les asignen las leyes.

*“...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...”*

Al respecto, se alude que la legitimación *ad procesum* (procesal) se entiende como tal, la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, mientras que la legitimación *ad causam* (en la causa), implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio, situación legal que respecto de la parte actora se encuentra irrefutablemente acreditada, esto es, con la documental privada que contiene el acto volitivo relativo al contrato privado de compraventa de data cuatro de abril de dos mil catorce, celebrado por [REDACTED], en su carácter de vendedor y [REDACTED], en su calidad de comprador, respecto del bien inmueble identificado como **superficie de 200.00 (doscientos) metros cuadrados**, correspondiente al inmueble denominado “XICOATLACO” [REDACTED] Morelos; con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE EN 10 METROS CON PRIVADA  
AL SUR EN DIEZ METROS CON PROPIEDAD PRIVADA DEL VENDEDOR.  
AL ORIENTE EN 20 METROS CON PROPIEDAD PRIVADA LOTE 10.  
AL PONIENTE EN 20 METROS CON PRIVADA LAS ROCAS.

Documental privada la señalada, consistente en el contrato privado de compraventa que celebró el demandante [REDACTED], de la cual se colige que **el cuatro de abril de dos mil catorce**, adquirió mediante dicho acuerdo de voluntades la



**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM. 96/2021-1  
ORDINARIO CIVIL

posesión física, real y material del bien inmueble objeto de la *usucapión*.

Acto jurídico el de mención, que se considera apto y contundente para acreditar la legitimación procesal activa (*ad procesum*), advirtiéndose así, las prerrogativas e interés jurídico que tiene el demandante de *usucapión*, [REDACTED], para hacer valer la acción que deduce respecto del bien inmueble materia de la controversia, identificado en *supra líneas*, en virtud de que mediante el contrato privado de compraventa de cuatro de abril de dos mil catorce, obtuvo la posesión de *facto* de dicho bien inmueble.

Documental privada la de análisis, a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de los artículos 444<sup>4</sup> y 490<sup>5</sup> de la ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, por no haber sido impugnada por la contraparte, siendo además, [REDACTED], [REDACTED], manifestó que es cierto que las partes celebraron contrato privada de compraventa, tal y como lo señala la parte actora; admitiéndose así por haber sido reconocida expresamente, coligiéndose el derecho e interés jurídico del accionante para hacer

<sup>4</sup> ARTÍCULO 444.- Reconocimiento ficto de documentos privados. Los documentos privados procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente.

<sup>5</sup> ARTICULO 490.- Sistema de valoración de la sana crítica. Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena. La valoración de las pruebas opuestas se hará confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, se lleguen a una convicción. En casos dudosos, el Juez también podrá deducir argumentos del comportamiento de las partes durante el procedimiento. En todo caso el Tribunal deberá exponer en los puntos resolutivos cuidadosamente las motivaciones y los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión.

valer la acción que deduce respecto del bien inmueble materia de la controversia, en virtud de la relación contractual que la une con la demandada.

Asimismo, la legitimación pasiva *ad procesum* y *ad causam* del demandado [REDACTED], se advierte de igual manera con la documental privada previamente valorada, así como de la documental pública relativa a la constancia de inscripción de data ocho de marzo de dos mil veintiuno, emitida por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en el que aparece como propietario del bien inmueble materia de la litis, precisamente [REDACTED], debiendo resaltar, que en términos del numeral 1242 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos<sup>6</sup>, es correcto que la actora demande de [REDACTED], las prestaciones que indica en su libelo génesis de demanda, por ser ésta la persona que aparece como propietaria ante la institución registral, por lo tanto, es dable que promueva el juicio contra [REDACTED].

Documental pública la anotada previamente, a la cual se le otorga valor probatorio en términos del arábigo 437 fracción II del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, por haber sido expedida por un funcionario público en ejercicio de sus funciones, y de la cual se constata el nombre del propietario que aparece registrado en la institución registral.

---

<sup>6</sup> ARTICULO \*1242.- ARTICULO \*1242.- PROMOCION DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ANIMO DE PRESCRIBIR. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad. En caso de que el poseedor tenga conocimiento de que el propietario real del inmueble sea persona distinta a la señalada en el Registro Público de la Propiedad, deberá igualmente, promover juicio contra éste. En todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.





**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM. 96/2021-1  
ORDINARIO CIVIL

Bajo ese contexto, es inconcuso que la legitimación activa y pasiva de las partes contrincantes en el presente juicio, se encuentra plenamente acreditada, en términos del numeral 191 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

III.- Resuelto lo anterior, y por cuestión de método, se procede al estudio de las excepciones y defensas hechas valer por la parte demandada, una vez cumplidos los actos procesales necesarios, para resolver las excepciones opuestas por la parte demandada, frente a las pretensiones de la actora, a efecto de procurarse una sentencia desestimatoria, y para no dejar inaudita a la parte demandada ahora excepcionista, vistas las cuestiones concretas que la parte demandada plantea con el fin de oponerse al reconocimiento, de la fundamentación de la pretensión de la parte actora, aduciendo la existencia de hechos extintivos, modificativos e impeditivos de la relación jurídica invocada por la demandante. En primer término, y para estar en aptitud de iniciar el estudio de las excepciones y defensas, se hace mención que el Juzgador tiene la obligación de analizar en la sentencia, entre otros aspectos, todas las excepciones llevadas a juicio por las partes, con la salvedad de que si concurren perentorias con dilatorias se ocupe primero de éstas, y sólo que ninguna de ellas prospere, examine aquellas otras; ante ello, debe entenderse que el juzgador tiene facultad para hacerlo particularmente, una por una, o en conjunto si la naturaleza de las mismas lo permite, sin que con ello se cause perjuicio a la parte que las invocó, ya

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

que el espíritu del legislador es que se analicen todas y cada una de las excepciones opuestas, con independencia del modo como se haga; al respecto, el criterio jurisprudencial emitido por el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Primer Circuito, publicado en la página 870, Tomo XII, Diciembre de 1993, del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, refiere:

**“EXCEPCIONES, EXAMEN DE LAS.** *Las disposiciones contenidas en el artículo 602 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Michoacán, de aplicación supletoria al Código de Comercio, impone al juzgador la obligación de analizar en la sentencia, entre otros aspectos, todas las excepciones llevadas a juicio por las partes, con la salvedad de que si concurren perentorias con dilatorias se ocupe primero de éstas, y sólo que ninguna de ellas prospere examine aquellas otras; pero como la norma en comento no establece la forma o sistema técnico jurídico para el examen de las excepciones, debe entenderse que el juzgador tiene facultad para hacerlo particularmente, una por una, o en conjunto si la naturaleza de las mismas lo permite, sin que con ello se cause perjuicio a la parte que las invocó, a menos que se omita indebidamente el estudio de alguna, ya que el espíritu del indicado precepto es que se analicen todas y cada una de las excepciones opuestas, con independencia del modo como se haga”.*

Asimismo, se consigna en el TITULO CUARTO. DE LA ACCIÓN Y DE LA EXCEPCIÓN; CAPITULO I. DE LA ACCIÓN. Determinando bajo los ordinales 217 y 218, del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, al tenor literal siguiente:

**“ARTÍCULO 217.-** *Acción procesal. Mediante el ejercicio de la acción procesal, entendida como la posibilidad jurídica única de provocar la actividad jurisdiccional, se podrá interponer una demanda para pedir la administración de justicia de acuerdo con lo ordenado por el artículo 17 de la Constitución General de la República y el artículo 2o. de este ordenamiento.”*

**“ARTÍCULO 218.-** *Parte con interés jurídico. Para interponer una demanda o para contradecirla es necesario tener interés jurídico, como parte principal o tercerista. El ejercicio de la acción que corresponde al*



**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM. 96/2021-1  
ORDINARIO CIVIL

Ministerio Público está sujeto a las disposiciones del estatuto legal de esta institución y de este Código."

Cabe señalar que los artículos 252, 253 y 255 del Código Procesal Civil en vigor los cuales a la letra dicen:

**"ARTICULO 252.- Excepción.** El demandado tiene la posibilidad jurídica única de provocar la actividad del órgano judicial, para defenderse, una vez que se ha incoado en contra suya una acción judicial y para solicitar se administre justicia de acuerdo con lo ordenado por el artículo 17 de la Constitución General de la República y por el artículo 2o. de este ordenamiento."

**"ARTICULO 253.- Defensas o contrapretensiones.** Por medio de las diferentes defensas o contrapretensiones el demandado puede oponerse en todo o en parte, a las pretensiones del actor, en la continuación del procedimiento, alegando que no se cumplen los presupuestos procesales necesarios para que el juicio tenga existencia jurídica y validez formal, o de resistirse al reconocimiento por hechos extintivos, modificativos o impeditivos del derecho argumentado por el actor."

**"ARTICULO 255.-** Denominación de contrapretensiones. La defensa o contrapretensión procede en juicio aun cuando no se exprese su nombre con tal de que se determine con claridad y precisión el hecho en que se hace consistir la defensa.

Es decir, que las defensas y excepciones son un medio por el cual la parte demandada justifica la contestación que hace a la demanda entablada en su contra.

En el caso la parte demandada, **REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE MORELOS**, hoy **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, por conducto

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

de su apoderado legal, opuso las excepciones consistentes en:

“...LA FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO  
... LA FALTA DE LEGITIMACIÓN A LA CAUSA ASI  
COMO AL PROCESO  
...LA DE CONTESTACIÓN  
... LA DE NORMATIVIDAD ADMINISTRATIVA

Así, y por cuanto hace a la excepción de **falta de acción y derecho**, ésta más que excepción es defensa, cuyo efecto jurídico sólo consiste en negar la demanda; es decir, arrojar la carga de la prueba a la parte actora y obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción; por lo tanto, dicha excepción será analizada con posterioridad, en cuanto se estudie la acción ejercitada por la parte actora. Corroborando lo anterior, la **Jurisprudencia** emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, visible en la página 62, tomo 54, Junio de 1992, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, correspondiente a la Octava Época, cuyo rubro y texto indican:

**“SINE ACTIONE AGIS.** *La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una 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, no entra dentro de esa división. Sine actione agis 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.”*

*En lo que respecta a la excepción relativa a la falta de legitimación en la causa y en el proceso, esta autoridad ha estudiado minuciosamente la legitimación de las partes en el Considerando II (dos romano), encontrando debidamente acreditada tanto la*

**PODER JUDICIAL**EXP. NÚM .96/2021-1  
ORDINARIO CIVIL

*legitimación activa como la pasiva en el presente juicio; consecuentemente, resulta IMPROCEDENTE la excepción en estudio.*

Por cuanto a la **NORMATIVIDAD ADMINISTRATIVA**, cabe hacer mención del artículo 504, cuarto párrafo del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos de aplicación supletoria al Código de la materia, como hipótesis principal contempla la obligación de la Juzgadora de estudiar las excepciones opuestas no contenidas en el apartado específico, a fin de observar los principios de congruencia y exhaustividad que rigen toda resolución judicial, así el principio de congruencia supone que las sentencias se ajusten a la litis planteada, siendo que hay dos clases de congruencia: la interna y la externa, la primera consiste en que la sentencia no contenga resoluciones ni afirmaciones que se contradigan entre sí o con los puntos resolutive, mientras que la segunda exige que la sentencia haga ecuación con los términos de la litis, es decir, las resoluciones examinarán todos y cada uno de los puntos controvertidos, lo que significa que en toda sentencia debe observarse que se dicte atento a lo planteado por las partes, sin omitir nada, ni añadir cuestiones no hechas valer por los que controvertan. Por lo que deberá estarse al resultado que arroje la presente sentencia.

Por lo que respecta a la presente, se efectuó un estudio pormenorizado del escrito de contestación de demanda, a efecto de resolver sobre alguna otra

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

excepción o defensa procedente, aún y cuando la parte demandada no la hubiere expresamente enumerado en el capítulo correspondiente, y siempre y cuando la hubiera determinado con claridad y precisión señalando el hecho en que la hizo consistir, no se encontró, ninguna otra, además de las estudiadas con anterioridad. En materia civil dicho principio de congruencia en el ámbito externo se encuentra previsto en el artículo 255 preinserto, así como en el diverso 105<sup>7</sup> del Código Procesal Civil. Ahora bien, del análisis al artículo 360<sup>8</sup> del citado código, se advierte que basta que en el escrito de contestación de demanda se planteen las excepciones que se estimen convenientes, para efectos de valorarlas al dictar la sentencia definitiva, sin importar que se contengan en un apartado específico del libelo; considerando que el escrito de contestación a una demanda es un todo, por lo que ha de examinarse en su integridad, de manera que si de su lectura se desprende la existencia de alguna excepción planteada por la parte demandada, la juzgadora debe analizarla, pues ésta indudablemente forma parte de la litis y, por tanto, es ilícito concretarse a estudiar solamente las opuestas bajo el capítulo así denominado, ya que se violaría el principio de congruencia externa, lo que ocasionaría, a

---

<sup>7</sup> ARTICULO 105.- Claridad, precisión, congruencia y exhaustividad de las sentencias. Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

<sup>8</sup> ARTÍCULO 360.- Contestación de la demanda. El demandado formulará la contestación de la demanda dentro del plazo de diez días, refiriéndose a cada una de las pretensiones y a los hechos aducidos por el actor en la demanda, admitiéndolos o negándolos expresando los que ignore por no ser propios o refiriéndolo como considere que ocurrieron. Cuando el demandado aduzca hechos o derecho incompatibles con los señalados por el actor en la demanda se tendrá por contestada en sentido negativo de estos últimos. El silencio y las evasivas harán que se tengan por admitidos los hechos y el derecho sobre los que no se suscitó controversia, la negación de los hechos no entraña la admisión del Derecho, salvo lo previsto en la parte final del artículo 368. -Las defensas o contrapretensiones legales que oponga, cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a menos que sean supervenientes. De las contrapretensiones de falta de legitimación del actor, de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, se dará vista al demandante para que rinda las pruebas que considere oportunas. -En la misma contestación el demandado puede hacer valer la reconvencción; de dicho escrito se dará traslado al actor para que conteste en el plazo de seis días, debiendo este último, al desahogarlo, referirse exclusivamente a los hechos, al derecho y a las pretensiones aducidos por la contraria como fundamento de la reconvencción o compensación. -Si el demandado quiere llamar a juicio a un tercero en los casos previstos por el artículo 203 de este Código, deberá manifestarlo en el mismo escrito de contestación. La petición posterior no será tramitada.



**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM. 96/2021-1  
ORDINARIO CIVIL

su vez, vulnerar los derechos fundamentales de legalidad y seguridad jurídica consagrados en los artículos 14 preinserto y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Desestimadas que han sido las demás excepciones opuestas por la parte demandada **REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE MORELOS**, hoy **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, ya que de los hechos narrados, este órgano jurisdiccional considera que la parte actora si tiene legitimación e interés jurídico en presente, así como también la parte demandada, en esta tesitura, el que afirma está obligado a probar, estando obligado consecuentemente la parte demandada a probar sus excepciones, lo que en la especie no aconteciera. Al efecto el excepcionista ofreció las probanzas siguientes:

La **INSTRUMENTAL Y PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA**, probanzas que se desahogan conforme a su especial naturaleza jurídica, estando obligado el juzgador a su examen y valoración, a fin de obtener con el resultado de dicho medio de convicción, la verdad material (*que debe prevalecer sobre sobre la verdad formal y así emitir su resolución con justicia*) que debe prevalecer en el caso a estudio, según la naturaleza de los hechos, la prueba de ellos y el enlace más o menos necesario que exista entre la verdad conocida y la que se busca, y la aplicación más o menos exacta que se pueda hacer de los principios

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

consignados en los artículos 490, 493 a 499 del Código adjetivo de la materia aplicable al presente asunto, por lo que apreciadas en conciencia por la lógica y la experiencia, y por consiguiente conformada la sana crítica, así como apreciándose en justicia el valor de las presunciones humanas, con la salvedad que éstas no son aptas para probar aquellos actos que conforme a la ley deben constar en una forma especial, como ocurre en el justiciable, y toda vez que de las mismas no es posible inferir mayores datos, que los aportados en líneas anteriores, lo que en nada favorece al oferente, por lo que a las probanzas en mención no es posible otorgarles valor probatorio alguno. Apoya lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial:

**“CONGRUENCIA DE LA SENTENCIA. EN QUE CONSISTE ESTE PRINCIPIO.** *La congruencia significa conformidad en cuanto a extensión, concepto y alcance entre lo resuelto por el órgano jurisdiccional y las demandas, contestaciones y demás pretensiones deducidas oportunamente por las partes.”*<sup>9</sup>

Apoya en lo conducente lo anterior:

**“ACCIÓN. DEBE PROBARSE AUNQUE EL DEMANDADO NO DEMUESTRE SUS EXCEPCIONES (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ).** *El artículo 273 del código procesal civil del Estado previene que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones. Por tanto, la falta de prueba de los hechos en que descansan las excepciones opuestas, no exime al actor de probar los constitutivos de su acción.”*<sup>10</sup>

**IV.- Exordio.** No existiendo cuestión incidental que requiera previo estudio, se procede al análisis exhaustivo de la acción ejercitada por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

---

<sup>9</sup> Séptima Época Reg. 239479 Tercera Sala Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación Volumen 217-228 Cuarta Parte Materia Común Pág. 77

<sup>10</sup> Novena Época Reg. 190396 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XIII Enero 2001 Materia Civil Tesis IX.1o.49 C Pág. 1672





**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM. 96/2021-1  
ORDINARIO CIVIL

[REDACTED], para establecer si a la luz de las probanzas ofrecidas se demuestra la misma.

Teniendo primeramente que el accionante [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], demandó las siguientes pretensiones:

"a) La declaración en sentencia definitiva que se ha consumado en mi favor la **PRESCRIPCIÓN POSITIVA (USUCAPIÓN)** y por ende que me he convertido en propietario de la **superficie de 200.00 (doscientos) metros cuadrados**, correspondiente al inmueble denominado "XICOATLACO" ubicado en la [REDACTED] Municipio de Tepoztlán, Morelos; con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE EN 10 METROS CON PRIVADA

AL SUR EN DIEZ METROS CON PROPIEDAD PRIVADA DEL VENDEDOR.

AL ORIENTE EN 20 METROS CON PROPIEDAD PRIVADA LOTE 10.

AL PONIENTE EN 20 METROS CON PRIVADA LAS ROCAS.

**b)** Como consecuencia de lo anterior, la tildación y cancelación parcial del registro que obra en el Instituto de Servicios Registrales y catastrales del Estado de Morelos, bajo el Folio Real Electrónico número [REDACTED] con fecha de inscripción veintisiete de abril de dos mil diecisiete, respecto al inmueble que se demanda y en su lugar se haga la inscripción a favor del suscrito como propietario de dicha superficie."

Asimismo, el demandante [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], arguyó como hechos los que se desprenden del libelo génesis de su demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si

a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones, toda vez, que la Juzgadora considera innecesario transcribir los hechos que expuso la parte actora en el juicio que nos ocupa, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

Además, de que la implementación de la oralidad en algunas materias del derecho, que se está presentando en nuestro sistema jurídico mexicano, tiende rotundamente a la eliminación de las transcripciones repetitivas e innecesarias, que provocan sólo la existencia expedientes voluminosos. Siendo que lo más importante al dictar una sentencia, es realizar un análisis exhaustivo del caso en particular, una adecuada valoración de las pruebas, y una verdadera fundamentación y motivación.

**V.- Marco teórico jurídico.** En ese tenor, previo a dilucidar el criterio que debe regir respecto de la cuestión planteada, es menester hacer las siguientes precisiones que establecen el marco teórico jurídico de la *usucapión*.

Los dispositivos legales 965 y 966 del Código Civil vigente en el Estado, respectivamente disponen:

*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.*



**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM. 96/2021-1  
ORDINARIO CIVIL

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

ARTÍCULO 966.- POSESIÓN ORIGINARIA 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 regirán por las disposiciones que norman los actos jurídicos, en virtud de los cuales son poseedores, en todo lo relativo a frutos, 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

El artículo 1237 del Código Civil vigente en el Estado, establece:

"...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..."

Por su parte, el artículo 1238 del citado ordenamiento legal reza:

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.*

De igual forma, el artículo 1242 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

*ARTICULO \*1242.- PROMOCION DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ANIMO DE PRESCRIBIR. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad. En caso de que el poseedor tenga conocimiento de que el propietario real del inmueble sea persona distinta a la señalada en el Registro Público de la Propiedad, deberá igualmente, promover juicio contra éste. En todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.*

Asimismo, el artículo 1243 de la Ley Sustantiva Civil vigente en el Estado dispone que:

*“...INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA QUE DECLARE LA PRESCRIPCIÓN. La sentencia ejecutoria que declare procedente la pretensión de prescripción se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad al poseedor.*



**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM. 96/2021-1  
ORDINARIO CIVIL

De igual modo, para efectos de emitir una resolución bien argumentada se apunta que el Doctrinario [REDACTED], establece lo siguiente:

*"...1. Cualidades que debe tener la posesión originaria para prescribir el dominio por prescripción. El principal efecto de la posesión originaria es adquirir la propiedad mediante la prescripción. La prescripción adquisitiva, llamada por los romanos usucapión, es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública, y por el tiempo que marca la ley. En los requisitos de la posesión originaria para describir, es necesario distinguir un elemento esencial como condición sine qua non para adquirir el dominio. "solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción". Este requisito consiste en poseer animus domini; poseer, como dice el código vigente, en concepto de propietario. Además de este requisito, la posesión debe tener terminadas las cualidades, en ausencia de las cuales se considera viciada e inútil para prescribir; pero con la posibilidad de que se purguen esos vicios y la posesión se convierta en apta o eficaz para la prescripción. Estas cualidades, en ausencia de las cuales se originan los vicios de la posesión, son las siguientes: pacífica, continua, pública y cierta. A la actualidad de posesión pacífica se opone el vicio de la violencia la posesión continua, el de interrupción; a la de posesión pública, el de clandestinidad o posesión oculta, y a la posesión cierta el vicio de equivocidad o equívoco. Además del requisito esencial y de las cualidades mencionadas, la posesión debe tener una condición más, que influye sólo respecto al tiempo, y consiste en la buena fe. No se trata de una cualidad propiamente dicha por que la buena fe sólo influye para reducir el tiempo de prescripción y la mala fe, por consiguiente, para aumentarlo. La mala fe no es un vicio que haga inútil la posesión para adquirir por prescripción el dominio; es,*

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

*simplemente, un hecho que aumenta el término sin hacer ineficaz la posesión. 2.-Animus dominio-Justo título.- Es un elemento esencial de lo posesión para producir la prescripción, que sea en concepto de dueño o posesión originaria...".*<sup>11</sup>

Asimismo, el Doctrinario establece que los elementos de la posesión en la Tesis de Savigny, para que se pueda realizar, necesita de dos diferentes elementos: a) el corpus, y b) el animus. EL CORPUS, se entiende en esta Tesis como el conjunto de hechos o actos materiales de uso, goce o transformación que una persona ejerce y realiza sobre una cosa. El elemento CORPUS, sólo da a la persona que detenta la cosa, una situación que recibe el nombre de "TENENCIA", QUE ES LA BASE DE LA POSESIÓN, pero ella por sí sola no implica a la posesión. Si una persona sólo es "tenedora" de una cosa, si sólo tiene el corpus, no se le puede estimar poseedor.<sup>12</sup>

Así también, el tratadista en comento refiere por cuanto al Segundo elemento de la tesis de Savigny, El ÁNIMUS, que este es el "rey" en la posesión, y ES UN ELEMENTO PSICOLÓGICO QUE CONSISTE EN LA INTENCIÓN DE CONDUCIRSE COMO PROPIETARIO A TÍTULO DE DOMINIO, AL EJERCITAR ACTOS MATERIALES DE DETENTACIÓN DE LA COSA. Este ánimo es al que se le designa en esta teoría como "*Ánimus Domini*" o "*Ánimus Rem Sibi Habendi*" y es el elemento determinante, creador, soberano de la posesión. EN SENTIDO OPUESTO AL "ÁNIMUS DOMINI", SE TIENE EL LLAMADO "ÁNIMUS DETINENDI" y es el que tiene una persona cuando retiene una cosa ajena, no para ella

---

<sup>11</sup> RAFAEL ROJINA VILLEGAS, *COMPENDIO DE DERECHO CIVIL, BIENES, DERECHOS REALES Y SUCESIONES*, Porrúa, México, 2011. Pp. 244 y 245.

<sup>12</sup> ERNESTO GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, "*El Patrimonio*", Porrúa 2004, p. 597.



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 96/2021-1  
ORDINARIO CIVIL

misma, sino en nombre de otra. A esta persona que retiene la cosa en nombre de otra se le designa con el nombre de "PRECARIO". De igual modo, el estudioso del derecho GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, aduce QUE LA POSESIÓN NO CAMBIA SINO EN VIRTUD DE UNA CAUSA JURÍDICA VÁLIDA.<sup>13</sup>

**VI.- Estudio de la usucapión.** Siguiendo este orden de consideraciones jurídicas, previo estudio exhaustivo de las constancias que obran en autos del sumario, se colige que son exactas las narradas manifestaciones del accionante [REDACTED], acreditándose la prescripción positiva (*usucapión*), que hizo valer respecto del bien inmueble actualmente identificado como **superficie de 200.00 (doscientos) metros cuadrados, correspondiente al inmueble denominado "XICOATLACO"** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], Municipio de Tepoztlán, Morelos; con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE EN 10 METROS CON PRIVADA; AL SUR EN DIEZ METROS CON PROPIEDAD PRIVADA DEL VENDEDOR; AL ORIENTE EN 20 METROS CON PROPIEDAD PRIVADA LOTE 10; AL PONIENTE EN 20 METROS CON PRIVADA LAS ROCAS; que se encuentra inscrita ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico número [REDACTED].

Ello se considera así, en base a los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

<sup>13</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, *opus cit*, p.598.

El arábigo 386 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.

Bajo esa premisa legal, se alude que el usucapionista para acreditar sus alegaciones de *facto*, exhibió como documento fundatorio de su acción, la documental privada, visible a fojas 8 del expediente fuente, consistente en el contrato privado de compraventa que celebró el demandante [REDACTED], de la cual se colige que el cuatro de abril de dos mil catorce, adquirió mediante dicho acuerdo de voluntades la posesión física, real y material del bien inmueble objeto de la *usucapión*.

Acto jurídico el de mención, que se considera apto y contundente para acreditar la causa generadora de la posesión que aduce tener la accionante, en virtud de que mediante el contrato privado de compraventa de cuatro de abril de dos mil catorce, obtuvo la posesión de *facto* de dicho bien inmueble.

Documental privada la de análisis, a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de los artículos 444<sup>14</sup> y 490<sup>15</sup> de la ley Adjetiva Civil vigente en el

---

<sup>14</sup> ARTÍCULO 444.- Reconocimiento ficto de documentos privados. Los documentos privados procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente.

<sup>15</sup> ARTÍCULO 490.- Sistema de valoración de la sana crítica. Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además,





**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM. 96/2021-1  
ORDINARIO CIVIL

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

Estado de Morelos, por no haber sido impugnada por la contraparte, siendo además, que [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], manifestó al emitir contestación a la demanda entablada en su contra, que es cierto que las partes celebraron contrato privado de compraventa, tal y como lo señala la parte actora; admitiéndose así por haber sido reconocida expresamente, puesto que se allano a la demanda interpuesta por el accionante, coligiéndose el derecho e interés jurídico de la accionante para hacer valer la acción que deduce respecto del bien inmueble materia de la controversia, en virtud de la relación contractual que la une con la demandada.

Debiendo precisar, que si bien es cierto, en el presente asunto, el demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], expresó en libelo de contestación de demanda, que es cierto el hecho relativo a que el día cuatro de abril de dos mil catorce, celebró contrato privado de compraventa; también lo es, que dicho allanamiento<sup>16</sup> sólo se toma en consideración para tener por cierta la celebración del contrato privado reseñado

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

<sup>16</sup> Reg. 2022377 Primera Sala Décima Época Civil Tesis: 1a./J. 44/2020 (10a.) Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 80 Nov/2020 Tomo I pág. 936 Jurisprudencia PRESCRIPCIÓN POSITIVA O USUCAPIÓN. EL ALLANAMIENTO A LA DEMANDA NO ES SUFICIENTE PARA ACREDITAR POR PARTE DEL ACTOR LOS ATRIBUTOS DE LA POSESIÓN, AL REQUERIRSE DE OTRA U OTRAS PROBANZAS PARA SU CONSTATAción (LEGISLACIONES DEL ESTADO DE TLAXCALA Y DE LA CIUDAD DE MÉXICO). Hechos: Los Tribunales Colegiados de Circuito contendientes que conocieron de diversos amparos directos, sostuvieron criterios distintos con relación a si para que proceda la prescripción positiva o la usucapión es suficiente el allanamiento a la demanda para que la parte actora demuestre los atributos de la posesión o si se requiere de otros medios de prueba. -Criterio jurídico: La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llega a la conclusión de que se requieren de otros diversos medios de prueba para que la parte actora demuestre los atributos de la posesión, al no ser suficiente el allanamiento a la demanda [...]

con antelación, es decir, la causa generadora de la posesión que esgrime tener la parte actora; sin que con dicho reconocimiento se puedan tener por acreditados las características de la posesión.

Teniendo que dicha aceptación realizada por el demandado [REDACTED], sólo produce veracidad jurídica de la existencia de la causa generadora de la posesión a título de dueño. Sirve de apoyo a lo anterior, la Jurisprudencia jurisprudencial contenida en el Semanario Judicial de la Federación, registrada con el número Registro: 2018505, de la Época: Décima Época, Libro 60, Noviembre de 2018, Tomo II Materia(s): Civil; la cual establece:

*PRESCRIPCIÓN POSITIVA. EL ALLANAMIENTO A LA DEMANDA NO ES APTO PARA DEMOSTRAR LOS "ATRIBUTOS DE LA POSESIÓN" (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA). La prescripción positiva es una institución del derecho civil de orden público, que dota de seguridad jurídica a los poseedores de un bien que acrediten los "atributos de la posesión", en términos de los artículos 1153 y 1154 del Código Civil del Estado de Chihuahua, esto es, de manera pública, pacífica, continua de buena fe y en un lapso suficiente; de modo que, si al contestar la demanda el enjuiciado se allana a las pretensiones del actor, ese reconocimiento sólo produce el acreditamiento de la causa generadora de la posesión a título de dueño, pero no es apto para demostrar los atributos de la posesión, pues las cualidades de ésta no son hechos propios del demandado, por lo que no se releva al actor de probar los hechos intrínsecos y fundatorios de su pretensión; de ahí que le corresponda probar los demás elementos constitutivos de su acción, para no afectar derechos de terceros.*

Lo anterior se encuentra concatenado con el resultado de los depositados de [REDACTED]



**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM. 96/2021-1  
ORDINARIO CIVIL

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

■ ■ ■ ■ ■, quienes el catorce de octubre de dos mil veintiuno, comparecieron ante este órgano jurisdiccional a manifestar los hechos que les consta respecto de la presente controversia; testimonios de los atestes en cita, que valorados de manera razona y cognitivamente en términos del arábigo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, para evitar dobles y engorrosas transcripciones, son aptos y verosímiles para corroborar y sustentar lo esgrimido primigeniamente por la impetrante de *usucapión*, en su libelo génesis de demanda en el sentido de que conocen a su presentante ■ ■ ■ ■ ■, que conocen el predio materia de la controversia; que saben que dicho predio tiene una superficie de doscientos metros cuadrados.

Manifestando de igual manera, los atestes de mérito que saben que su presentante y la parte demandada celebraron un contrato privado de compraventa, en relación al predio que conocen del cual dieron sus características; que saben que su presentante posee el bien inmueble objeto de la usucapión desde abril de dos mil catorce, precisamente cuando celebraron el contrato privado de compraventa; que saben que su presentante ha realizado actos de aprovechamiento tales como limpiar el bien, desyerbando el bien, habiendo colocado una malla ciclónica.

Expresando los testigos de referencia, que conocen que su presentante es el dueño del bien inmueble materia de la controversia, y que saben que el mismo

posee dicho bien de manera pacífica, de manera pública, cierta y continua.

De esa guisa, valorada cognoscitivamente la prueba testimonial en comento, se obtiene la presunción legal a favor del accionante [REDACTED], en el sentido de que ha ejecutado un poderío de hecho, desde el cuatro de abril de dos mil catorce, fecha en la cual entró a poseer en concepto de dueño, en razón de haber celebrado contrato privado de compraventa con el demandado [REDACTED], realizando actos de aprovechamiento respecto de dicho predio, poseyéndolo en carácter de dueño. Esto último se aprecia así, en tanto que los atestes de referencia, manifestaron saber que su presentante tiene la posesión del bien inmueble objeto de la litis desde el cuatro de abril del dos mil catorce.

Quedando evidente, el *animus domini* (ánimo de dominio), que el demandante ejerce sobre el predio materia de la controversia, requisito *sine qua non* en la *usucapión*, que es indispensable para que proceda la prescripción positiva, esto es así, en tanto que los testigos en comento, saben y les consta que su presentante ha poseído en concepto de dueña, el bien materia de la litis, dado que celebró la compra del predio en cuestión con el demandado lo que le permitió empezar a poseer dicho bien en carácter de propietario.

Atestes que expresaron por que medios y circunstancias saben y les constan los hechos sobre los cuales depusieron, por lo tanto, dichos atestes han creado convicción en la Juez para determinar su veracidad, toda vez que su testimonio es claro y preciso, sin dudas ni reticencias, además de que manifestaron



**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM. 96/2021-1  
ORDINARIO CIVIL

no tener interés en el presente asunto, ni motivo de odio o rencor en contra de las partes.

Ergo, toda vez que en la especie la testimonial en análisis se encuentra apoyada con la confesión directa del demandado, al haber reconocido la celebración del contrato de compraventa que se exhibió como documento base de la acción, resulta dable otorgarle valor probatorio de acuerdo al sistema de la sana crítica conforme a las leyes de la lógica y de la experiencia como lo establece el artículo 490<sup>17</sup> del Código Procesal Civil en vigor para el Estado; quedando palpable que la accionante posee un derecho real y que ha venido gozando de él, ostentándose como titular del mismo al obtener en nombre propio los beneficios inherentes a su ejercicio.

De esa guisa, es menester aducir que de las pruebas, que ya fueron objeto de valoración y a las cuales se les otorgó valor probatorio, se advierte que el usucapionista, celebró contrato privado de compraventa, respecto del bien inmueble materia de la *usucapión*, el cuatro de abril de dos mil catorce; por consiguiente, podemos establecer indefectiblemente,

<sup>17</sup> ARTICULO 490.- Sistema de valoración de la sana crítica. Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juez, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena. La valoración de las pruebas opuestas se hará confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, se lleguen a una convicción. En casos dudosos, el Juez también podrá deducir argumentos del comportamiento de las partes durante el procedimiento. En todo caso el Tribunal deberá exponer en los puntos resolutivos cuidadosamente las motivaciones y los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión.

que dicho acto jurídico volitivo resulta ser la causa generadora de la posesión que tiene el impetrante de prescripción.

Siendo dicho acuerdo de voluntades, la prueba objetiva del origen o causa generadora de la posesión, tal como el solicitante lo aseveró y acreditó, puesto que el contrato privado señalado, es la existencia del acto traslativo de dominio que produce consecuencias de derecho, y a la vez legítima al poseedor para comportarse ostensible y objetivamente como propietario del inmueble citado, por lo que, la precisión de dicha causa generadora, en los términos apuntados, permite establecer que la posesión que tiene el accionante sobre el inmueble materia del presente juicio, es en concepto de dueño, siendo éste poseedor originario del citado bien inmueble desde el cuatro de abril de dos mil catorce, momento en que el demandante, entró en posesión de buena fe, de manera pacífica, continua, pública y cierta.

Teniendo el actor, la posesión física y material del bien inmueble objeto de la usucapión por más de cinco años, siendo estos siete años, aproximadamente, dado que lo posee desde el cuatro de abril de dos mil catorce, circunstancias *de facto*, que quedaron corroboradas con la aceptación directa de la parte demandada, y los resultados de los depositados anteriormente valorados, consecuentemente, se actualiza la hipótesis contenida en la fracción I del artículo 1238 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que reza:

*“..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 titular del*



**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM. 96/2021-1  
ORDINARIO CIVIL

derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública...".

Para una mejor comprensión, de lo que debe entenderse por posesión pacífica, continua, pública y cierta, es pertinente señalar que los dispositivos legales 992, 993, 994 y 995 de la Ley Sustantiva Civil vigente en el Estado, puntualizan:

**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.

**ARTÍCULO 994.- NOCIÓN DE POSESIÓN PÚBLICA.** Posesión 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 Y EQUIVOCA.** Posesión 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. Posesión 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.

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

En el presente caso, el accionante [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], acreditó los supuestos jurídicos contenidos en los ordenamientos legales transcritos en líneas anteriores, esto es así, toda vez que el solicitante adquirió la posesión originaria a través, del contrato privado de compraventa, circunstancia que como ya se estableció es la causa generadora de la citada posesión, misma que al ser originaria establece la presunción de propiedad en favor del demandante.

En ese orden de ideas, la precisión y prueba objetiva de la causa en mención permite establecer la calidad y naturaleza de la posesión, esto es, al haberse acreditado la causa generadora de la posesión que la parte actora tiene sobre el inmueble materia del presente juicio, lo es en concepto de dueño o propietario, conlleva a precisar que la citada posesión es de buena fe, así también se estima que la posesión del solicitante es pacífica, pues, no ejerció violencia para adquirirla sino que lo hizo en base a la relación contractual descrita con antelación.

Cabe mencionar, que la posesión del impetrante ha sido continua, pues de las constancias que integran el sumario no se desprende dato alguno que acredite que la citada posesión haya sido interrumpida por alguno de los medios de interrupción enumerados en los artículos 1251 a 1254 de la Ley Sustantiva Civil en vigor.

Por todo ello, se determina que [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], acreditó haber poseído el inmueble en mérito en tiempo anterior y no sólo en la actualidad lo cual constituye una presunción de que su posesión sea continua, pues el poseedor actual que prueba haber





**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM .96/2021-1  
ORDINARIO CIVIL

poseído en tiempo anterior, tiene a su favor la presunción de haber poseído en el intermedio, lo anterior atento a lo ordenado por el ordinal 975 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos. Siendo además, la posesión que disfruta el prescribiente conocida por aquellos que tenían interés en interrumpirla cesión de derechos posesorios, que no da lugar a dudas respecto al concepto originario de la misma. Son aplicables al presente caso los criterios sustentados por la Suprema Corte de Justicia de la Nación que a la letra dicen:

*"...PRESCRIPCIÓN POSITIVA, LA PRUEBA DE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSICIÓN ES ELEMENTO DE LA PRETENSIÓN AÚN CUANDO LA LEY NO EXIJA JUSTO TÍTULO.- Aun cuando se pretende probar que la posesión de que se goza sobre el inmueble disputado es concepto de dueño o propietario, tratando al efecto de acreditar que durante el tiempo que se ha ocupado se han realizado actos o hechos que demuestran que se es dominador de la cosa, el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico, al no acreditarse la causa que dio origen a la posesión, no se puede admitir que se satisfacen los requisitos para obtener la propiedad por prescripción, debiéndose aclarar que la causa generadora de la posesión que debe revelarse y probarse no es concepto jurídico que se confunda con el justo título, (entendiendo por tal el acto que es bastante para adquirir el dominio), pues aun cuando ambas figuras se pueden presentar en algunos supuestos en que se posea un bien susceptible de adquirirse por prescripción (cuando la posesión es de buena fe), pudiendo así decir que toda posesión susceptible de crear la prescripción supone una causa generadora, pero no toda posesión susceptible de crear la prescripción supone un justo título..."*

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

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

**VII. Decisión.** De lo anterior expuesto, se ultima que el demandante ha poseído el bien inmueble objeto de la usucapión por el tiempo y las condiciones exigidas por la Ley de la materia para adquirirlo, teniendo así, que ha operado en favor de [REDACTED], la prescripción positiva.

En tal virtud, se determina que el accionante [REDACTED], probó la acción que ejerció contra de [REDACTED], el cual reconoció la causa generadora de la posesión analizada.

Ergo, es conducente declarar que ha operado en favor de [REDACTED], la prescripción positiva, (*usucapión*), declarándosele propietario del bien inmueble identificado como: **Fracción de 200.00 (doscientos) metros cuadrados,** correspondiente al inmueble denominado “XICOATLACO” ubicado en la carretera Cuernavaca-[REDACTED], Municipio de Tepoztlán, Morelos; con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE EN 10 METROS CON PRIVADA; AL SUR EN DIEZ METROS CON PROPIEDAD PRIVADA DEL VENDEDOR; AL ORIENTE EN 20 METROS CON PROPIEDAD PRIVADA LOTE 10; AL PONIENTE EN 20



**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM. 96/2021-1  
ORDINARIO CIVIL

METROS CON PRIVADA LAS ROCAS; que se encuentra inscrita ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico número [REDACTED].

**VIII. Efectos.** Asimismo, una vez que cause ejecutoria la presente resolución judicial se ordena previo pago de derechos la cancelación parcial de la inscripción en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, respecto de la fracción de terreno<sup>18</sup>, inscrita bajo el folio electrónico número [REDACTED], materia de la Usucapión, así como su inscripción, sirviendo de título de propiedad al poseedor *animus domini* [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], del bien inmueble detallado e identificado en líneas que anteceden. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1243<sup>19</sup> del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

**IX.- Gastos y costas.** No se hace especial condena en gastos y costas en el presente juicio por ser el mismo de carácter declarativo, máxime que ninguna de las partes procedió con temeridad o mala fe, lo anterior con sustento jurídico en el presupuesto legal contenido en el

<sup>18</sup> En cumplimiento de una sentencia ejecutoria, que dispone que la fracción de 200 Mts<sup>2</sup> superficie de 200.00 (doscientos) metros cuadrados, correspondiente al inmueble denominado "XICOATLACO" ubicado en la carretera Cuernavaca-Tepoztlán kilómetro 11, de la Colonia Tierra Colorada, Poblado de Santa Catarina, Municipio de Tepoztlán, Morelos; con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE EN 10 METROS CON PRIVADA; AL SUR EN DIEZ METROS CON PROPIEDAD PRIVADA DEL VENDEDOR; AL ORIENTE EN 20 METROS CON PROPIEDAD PRIVADA LOTE 10; AL PONIENTE EN 20 METROS CON PRIVADA LAS ROCAS; bajo el folio electrónico número 683502, corresponde ahora a la parte actora.

<sup>19</sup> ARTICULO 1243.- INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA QUE DECLARE LA PRESCRIPCIÓN. La sentencia ejecutoria que declare procedente la pretensión de prescripción se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad al poseedor.

artículo 164<sup>20</sup> de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos; debiendo cada una de las partes sufragar las erogaciones que hayan realizado durante la tramitación de la presente instancia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo dispuesto por los artículos 104, 105, 106, 504, 505, 506 y 661 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; es de resolverse y se:

**R E S U E L V E:**

**PRIMERO:** Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y zanjar el presente asunto.

**SEGUNDO:** La actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], probó la acción de prescripción positiva o usucapión, que dedujo contra [REDACTED] [REDACTED], e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES EN EL ESTADO DE MORELOS**, por las razones jurídicas expuestas en el presente brocardo.

**TERCERO:** Ha operado en favor de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], la prescripción positiva, (usucapión), declarándosele propietario del bien inmueble identificado como: **Fracción de 200.00 (doscientos) metros cuadrados, correspondiente al inmueble denominado "XICOATLACO"** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], Municipio de Tepoztlán, Morelos; con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE EN 10 METROS CON PRIVADA; AL SUR EN DIEZ METROS CON PROPIEDAD PRIVADA DEL VENDEDOR; AL ORIENTE EN 20 METROS CON PROPIEDAD PRIVADA LOTE 10; AL PONIENTE

<sup>20</sup> ARTÍCULO 164.- Ausencia de condena en costas. En las sentencias declarativas o constitutivas, si ninguna de las partes hubiera procedido con temeridad o mala fe, no habrá condena en costas ni gastos, y cada una reportará las que hubiere erogado.



**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM. 96/2021-1  
ORDINARIO CIVIL

EN 20 METROS CON PRIVADA LAS ROCAS; que se encuentra inscrita ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico número [REDACTED].

**CUARTO:** Teniendo la presente resolución judicial calidad de Título de Propiedad, una vez que cause ejecutoria la presente resolución judicial se ordena previo pago de derechos la cancelación parcial de la inscripción en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, respecto de la fracción de terreno referida, inscrita bajo el folio electrónico número [REDACTED], materia de la Usucapión, así como su inscripción, sirviendo la presente de título de propiedad al poseedor *animus domini*, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], de la Fracción del bien inmueble objeto de la usucapión detallado en el resolutivo anterior.

**QUINTO:** No se hace especial condena en gastos y costas en el presente juicio por ser el mismo de carácter declarativo; debiendo cada una de las partes sufragar las erogaciones que hayan realizado durante la tramitación de la presente instancia.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE:** Así, lo resolvió y firma la Licenciada **MA. TERESA BONILLA TAPIA**, Jueza del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante su Primera Secretaria de Acuerdos, Licenciada LUCÍA ÁLVAREZ GARCÍA, quien certifica y da fe.

*MTB*

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