

Jiutepec, Morelos a seis de septiembre de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del Expediente Número **258/2020**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido por ********* en contra de *********, **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, DIRECCIÓN DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE JIUTEPEC, MORELOS Y *******, radicado en la Primera Secretaría; y:

R E S U L T A N D O

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes común de este Distrito Judicial, con fecha tres de marzo de dos mil veinte, la ciudadana *********, por su propio derecho demandó en la vía Ordinaria Civil y en ejercicio de la acción de Prescripción Positiva, de *********, **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, DIRECCIÓN DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE JIUTEPEC, MORELOS Y *******, las prestaciones que hace valer e hizo una relación de los hechos, documentos y preceptos de derecho en que fundó y motivó el ejercicio de su acción, los cuales en este apartado se tienen por reproducidos como si literalmente se insertaran en obvio de repeticiones innecesarias.

2.- Con fecha de diecinueve de agosto de dos mil veinte, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó mediante el exhorto correspondiente, correr traslado y emplazar a los demandados *********, **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, DIRECCIÓN DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE JIUTEPEC, MORELOS Y *******, para que contestaran dentro del plazo de diez días, requiriéndole para que señalara domicilio dentro de ésta jurisdicción para oír y recibir notificaciones, apercibido que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtirían y se le harían por medio del Boletín Judicial que se edita en este Tribunal.

3.- Con fecha dieciocho de septiembre de dos mil veinte, fue emplazada la demandada *****, como se desprende de diligencia actuarial de la misma fecha. Mediante auto de fecha siete de octubre de dos mil veinte, **se declaró la rebeldía en que incurrió la demandada** antes mencionada, al no haber dado contestación a la demanda en tiempo y forma.

4.- Según se aprecia de la razón de emplazamiento de fecha dieciocho de septiembre de dos mil veinte, se emplazó a la demandada ***** Por otra parte, se tuvo a la demandada de referencia, dando contestación a la demanda en tiempo y forma. De cuyo escrito de contestación, se aprecia que se allana a la demanda instaurada por la actora *****.

5.- Tal como se aprecia de la razón actuarial de emplazamiento, con fecha veintiséis de octubre de dos mil veinte, se emplazó a la demandada **DIRECCIÓN DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE JIUTEPEC, MORELOS.** Mediante auto de fecha trece de noviembre de dos mil veinte, **se declaró la rebeldía en que incurrió la demandada** antes mencionada, al no haber dado contestación a la demanda en tiempo y forma.

6.- Con fecha catorce de septiembre del año dos mil veinte, fue emplazada legalmente la demandada **DIRECTORA DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.** Así mismo, mediante auto de **fecha once de diciembre del año dos mil veinte,** se le tuvo por contestada la demanda en tiempo y forma, y por opuestas sus acciones y excepciones.

7.- Audiencia de Conciliación y Depuración.- Que tuvo verificativo en diligencia de fecha uno de junio de dos mil veintiuno; haciéndose constar que no comparecieron las partes, haciendo imposible la conciliación entre los mismos. Por lo que Se procede a examinar las cuestiones relativas a la depuración del presente asunto, y no habiendo excepción de previo y especial pronunciamiento, se declara depurado el asunto; señalándose además un término común de pruebas de **OCHO DÍAS.**

8.- Por auto de fecha cinco de junio del año dos mil veintiuno, se reciben las pruebas de la parte actora. Señalándose fecha para la audiencia de **PRUEBAS Y ALEGATOS**.

9.- Audiencia de Pruebas y Alegatos. En diligencia de fecha trece de agosto del año dos mil veintiuno, tuvo verificativo el desahogo de las pruebas ofrecidas únicamente por la parte actora. Una vez desahogados y no habiendo pendientes medios de prueba que desahogar, se tuvo a la parte actora presentando alegatos que a su parte corresponden; por cuanto a los demandados en su totalidad, se les tuvo por perdido su derecho para hacerlo.

En la misma fecha anterior, por así permitirlo el estado de los presentes autos, se ordenó remitir los autos a la vista del titular, para dictar la **sentencia definitiva** que corresponda, la que ahora se dicta al tenor de los siguientes:

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

I.- Competencia y Vía. Éste Juzgado es competente para resolver y fallar el presente juicio, en razón de que el inmueble controvertido se ubica en *****, es decir, dentro del lugar donde ejerce su ámbito competencial éste Tribunal. Además, la vía elegida es la correcta, porque la acción de prescripción positiva debe ventilarse en la vía ordinaria civil. Lo anterior conforme a lo dispuesto en los artículos 18, 23, 26, 29, 30, 34 fracción III, 349, 661 del Código Procesal Civil vigente en el Estado y 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

II.- Legitimación. Conforme a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 de la Ley Procesal Civil en vigor se procede al estudio de la legitimación, por ser un requisito *sine qua non* de la acción, que debe entenderse como el interés jurídico que asiste a la parte actora para el ejercicio de su acción y de la demandada para contestar y oponer sus defensas y excepciones. En ese orden de ideas al efecto el artículo 191 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece: "*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", así mismo solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho, o imponga una condena y quien tenga el interés contrario tal como lo dispone el diverso artículo 179 del ordenamiento legal antes mencionado. Y que por otra parte tienen capacidad procesal para comparecer en un juicio como en el caso que nos ocupa tal y como lo establece la Fracción I del artículo 180 de la Ley Adjetiva Civil, las personas físicas que conforme a la ley estén en ejercicio de sus derechos civiles quienes pueden promover por sí o por sus representantes legales o mandatarios con poder bastante, salvo que la Ley, exija su comparecencia personal.

En el caso particular el artículo 1242 del Código Civil en vigor en el Estado de Morelos, dispone: *"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".*

Vistas así las cosas, es claro que el fundamento de la usucapión no tendría operancia, si la prescripción adquisitiva se demandara de alguien que no fuera el verdadero propietario, porque el estado de incertidumbre aludido no cesaría, al no haber sido tomados en cuenta los derechos del auténtico dominador de la cosa; además, no tendría sentido atribuir el abandono del bien inmueble a quien no es realmente su dominador; tampoco sería lógico sancionar a quien no puede imputársele la calidad de

"propietario negligente". Por estas razones, si está determinado quién es el propietario del bien inmueble que se pretende usucapir, tal titular del dominio está también legitimado pasivamente en la causa, aun cuando no aparezca inscrito en el Registro Público de la Propiedad, porque sólo su actitud de abandono y negligencia podrían constituir la causa para el acogimiento de la acción de prescripción y, por otra parte, la estimación de la demanda, en su caso, implicaría la privación de los derechos de dominio del original propietario, privación que se llevaría a cabo sin que hubiera sido llamado a juicio, con una manifiesta infracción a la garantía de audiencia, prevista en el artículo 14 constitucional.

En este orden de ideas, el artículo 661 del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, establece: *"Quién puede promover la declaración de propiedad. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción. Este juicio se seguirá en la vía ordinaria. No podrá ejercitarse ninguna pretensión contradictoria de dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que previamente o a la vez se entable nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho. El juicio contradictorio se ventilará en la vía ordinaria."*

Precisado el contexto legal, en la especie la suscrita juzgadora estima que la legitimación de las partes para contender en juicio se halla satisfecha:

En primer término, tenemos que la ciudadana *****, señaló que la demandada ***** le regaló en fecha veinte de diciembre de mil novecientos noventa y cinco, el predio ubicado en *****, con una superficie de terreno de **274.50 m²**, con las medidas y colindancias: **AL NORTE, 30.5 metros con lote **;** **AL SUR, 30.5 metros con lote **;** **AL ORIENTE, 09.00 metros con calle *** y AL PONIENTE, en 09.00 con lote **;**

por lo que desde esa fecha la demandada perdió la posesión. Poseyéndolo desde entonces de manera pública, pacífica, ininterrumpida y continua, hasta el día de hoy por más de veintitrés años, sin que la ahora demandada me haya reclamado derecho de propiedad alguno, ni se ha interrumpido la posesión en concepto de dueño con la que entre en posesión. Con el cual acreditó su aptitud para representar en juicio el carácter de parte actora. Y, a su vez adjunto a la demanda inicial: **CERTIFICADO DE LIBERTAD O DE GRAVAMEN**, de fecha veinticinco de febrero de dos mil veinte, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, respecto del folio real electrónico ***** correspondiente al predio antes señalado, del que se desprende que el propietario es *****, sin afectación por decreto ni gravamen alguno.

Documentos que valorados de conformidad con los artículos 437, 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado, se aprecian aptos y suficientes para acreditar la legitimación activa de la parte actora ***** para poner en movimiento al órgano jurisdiccional y la pasiva de *****, **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, DIRECCIÓN DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE JIUTEPEC, MORELOS Y *******, para oponer defensas y excepciones, el primero en su carácter de propietario verdadero del inmueble controvertido, el segundo y tercero por obrar a su favor la inscripción del inmueble y toda vez que la prestación que se le reclama es precisamente la cancelación de la inscripción del inmueble y la nueva inscripción a favor de la actora; la última, porque era quien de hecho mantenía la propiedad del bien inmueble señalado antes de serle entregado a la actora.

Por lo anterior, se estima acreditada la legitimación activa y pasiva de las partes que intervienen en el presente juicio, en términos de lo señalado por los artículos 179, 180, 191, 217 y 218 del Código de Procedimientos Civiles vigente.

III.- Delimitación del litigio. En el presente caso, la ciudadana *****, por su propio derecho demandó en la vía

Ordinaria Civil y en ejercicio de la acción de Prescripción Positiva, de *****, **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, DIRECCIÓN DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE JIUTEPEC, MORELOS Y *******, las siguientes prestaciones:

I.- De *****, declaración judicial de que se ha consumado a mi favor la **PRESCRIPCIÓN POSITIVA (USUCAPIÓN)**, y que he adquirido por consecuencia la propiedad , al reunir los requisitos de los artículos 1237 y 1238 del Código Civil para el Estado de Morelos, respecto del bien inmueble ubicado en *****, identificado también como *****, con una superficie de terreno de **274.50 m²**, con las medidas y colindancias: **AL NORTE, 30.5 metros con lote **; AL SUR, 30.5 metros con lote **; AL ORIENTE, 09.00 metros con calle ** y AL PONIENTE, en 09.00 con lote ***.

II.- El pago de gastos y costas que se originen por la tramitación del presente juicio.

Del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.**

III.- La cancelación del asiento registral a nombre de *****, respecto del bien inmueble antes señalado. Que se encuentra inscrito con los siguientes datos Registro ** foja **, Tomo ***, Volumen **, Sección **, Serie **, con número de folio electrónico ***.

IV.- La inscripción del título de propiedad que a mi favor expida su señoría con la sentencia que pronuncie en el presente juicio, para resguardar mis derechos frente a terceros.

De la **DIRECCIÓN DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE JIUTEPEC, MORELOS.**

V.- La cancelación del registro administrativo con la clave catastral número ***, que identifica al inmueble multicitado.

VI.- Como consecuencia de lo anterior, la creación de nueva clave catastral nombre de la suscrita, para la regulación del inmueble inscrito en la prestación anterior, debiendo inscribir en el registro Administrativo mi nombre y nueva cuenta catastral.

De la C. *****,.

VII.- El reconocimiento ante esta autoridad judicial de que la suscrita soy la única y legítima propietaria del inmueble detallado en incisos que anteceden.

La causa de pedir, esencialmente se hizo consistir, que en la parte actora *****, señaló que la demandada ***** le regaló en fecha veinte de diciembre de mil novecientos noventa y cinco, el predio ubicado en *****, identificado también como Manzana ***, lote número ***, de la sección ***, ***, con una superficie de terreno de **274.50 m²**, con las medidas y colindancias: **AL NORTE, 30.5 metros con lote ***; AL SUR, 30.5 metros con lote **; AL ORIENTE, 09.00 metros con calle ** y AL PONIENTE, en 09.00 con lote ****; por lo que desde esa fecha la demandada perdió la posesión y la demandada *****, abandonó completamente el citado inmueble. Poseyéndolo de mala fe desde entonces de manera pública, pacífica, ininterrumpida y continua, y conduciéndose como dueño y propietario hasta el día de hoy por más de veintitrés años, sin que la ahora demandada me haya reclamado derecho de propiedad alguno, ni se ha interrumpido la posesión en concepto de dueño con la que entré en posesión.

Por su parte el demandado *****, se allanó a la demanda; mientras que la **DIRECCIÓN DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE JIUTEPEC, MORELOS Y *******, no comparecieron a juicio, a pesar de haber sido debidamente notificados de la demanda en su contra, ya que ambas omitieron contestar la demanda, siguiéndose el juicio en su rebeldía. En el caso del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y**

CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, si dio contestación a la demanda e incluso interpuso defensas y excepciones.

IV.- Análisis de las defensas y excepciones.- En el caso del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, por cuestión de método, procede analizar las defensas y excepciones que opuso la parte demandada consistente en: **1.- La excepción de falta de acción y de derecho, 2.- La falta de legitimación en la causa y en el proceso, 3.- La de contestación y 4.- La de normatividad administrativa.** Por lo que respecta a la excepción de falta de acción y derecho, resulta improcedente, ya que la acción le nace a la actora precisamente por haber adquirido de mala fe el bien inmueble que ahora reclama y durante el tiempo que señala la ley, con lo que acredita la actora que entró a poseer el bien inmueble materia del presente juicio a título de dueño y de buena fe, pues como ya se dijo en el considerando que antecede dicho acto jurídico, constituye la causa generadora de la posesión que ejerce la parte actora en el bien inmueble que reclama, y por ende se entiende como su justo título de conformidad con el artículo 980 del Código Civil en vigor. Ahora bien, por lo que respecta a la excepción de falta de legitimación en la causa así como al proceso, de igual manera, resultan improcedentes, por las razones expuestas en líneas que anteceden lo que se tiene aquí por íntegramente reproducido en obvio de repeticiones innecesarias. Con respecto a las excepciones marcadas con los numerales 3 y 4 que hizo valer el demandado **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, resultan también improcedentes, ya que el hecho de que una persona acuda a los órganos de impartición de justicia, para que se declare la existencia del derecho, y con ello, a través de la determinación judicial que se obtenga, fijar los parámetros del cumplimiento de las obligaciones fijadas judicialmente, requiere necesariamente del análisis de las pretensiones y pruebas que se ofrezcan; por lo que resulta infundada dicha excepción.

V. Fondo del asunto. Al caso, el artículo 661 de Código Procesal Civil, dice:

"El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción puede promover juicio en contra del que aparece como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción. Este juicio se seguirá en la vía ordinaria. No podrá ejercitarse ninguna pretensión contradictoria de dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que previamente o la vez se entable nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho. El juicio contradictorio se ventilará en la vía ordinaria",

De igual modo es de citarse el artículo 1223 del Código Civil vigente en el Estado que menciona:

"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".

Asimismo el 1225 del mismo Código que establece:

"Sólo pueden ser objeto de prescripción los bienes, derechos y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley".

El 1237 de la misma ley, a la letra dice:

"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 otra parte, el 1238 fracción I establece:

"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:

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

Y el ordinal 1242 de la misma ley cita:

"El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede

promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido por ende, la propiedad. En todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión".

De acuerdo con lo anterior, para la procedencia de la acción en estudio, la posesión debe ser:

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

Ahora bien, para mayor entendimiento del concepto de posesión pacífica, continua, pública y cierta; es adecuado señalar que los dispositivos legales 992, 993 y 994 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.*

En relación al primero de los elementos, consistente en la posesión en concepto de dueño, esta sólo puede ser calificada si se invoca la causa generadora de la posesión, dado que sí ésta

no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, cuando se promueve un juicio de usucapión, no solo es menester que la parte actora revele dicha causa sino que debe acreditarla fehacientemente puesto que es de vital importancia por desprenderse de la misma el derecho que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, así como para que el Juzgador esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe.

En este sentido sustenta la jurisprudencia II.3º.C. J/2, consultable en la página 1581 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, Diciembre de 2001, que enseguida se transcribe:

"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). El artículo 911 del Código Civil del Estado de México, establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario y tal calidad sólo puede ser calificada si se invoca la causa generadora de la posesión, dado que si ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, el precepto en comento, en cuanto a la condición reseñada se complementa con lo dispuesto en el artículo 801 del ordenamiento citado, en cuanto a que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión. De tal manera que, cuando se promueve un juicio de usucapión, es menester que el actor revele dicha causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, tanto para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe. Por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su posesión, un contrato verbal de compraventa, ello no significa que haya cumplido con el requisito citado, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí

misma, el medio o forma en que se ingresó, como tampoco señala las cualidades específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, en términos de los numerales aludidos así como de su interpretación armónica y sistemática con los demás que se refieren al título tercero (De la posesión), título cuarto (De la propiedad en general y de los medios para adquirirla) y capítulo quinto (De la usucapión), no basta con revelar la causa generadora de la posesión, sino que debe acreditarse.

En el caso concreto, la parte actora *****, señaló como la causa generadora de la posesión de mala fe que ejerce del bien inmueble, es en virtud de que la demandada ***** le regaló en fecha veinte de diciembre de mil novecientos noventa y cinco, el predio ubicado en *****, identificado también como Manzana ***, lote número ***, de la sección ***, ***, con una superficie de terreno de **274.50 m²**, con las medidas y colindancias: **AL NORTE, 30.5 metros con lote **; AL SUR, 30.5 metros con lote **; AL ORIENTE, 09.00 metros con calle ** y AL PONIENTE, en 09.00 con lote ****; por lo que desde esa fecha la demandada perdió la posesión y la demandada *****, abandonó completamente el citado inmueble. Poseyéndolo de mala fe desde entonces de manera pública, pacífica, ininterrumpida y continua, y conduciéndose como dueño y propietario hasta el día de hoy por más de veintitrés años, sin que la ahora demandada me haya reclamado derecho de propiedad alguno, ni se ha interrumpido la posesión en concepto de dueño con la que entré en posesión.

Lo cual la actora acreditó con la **PRUEBA CONFESIONAL** a cargo de la demandada *****, celebrada con fecha trece de agosto de dos mil veintiuno; quien al no haber comparecido sin causa justificada, se le declaró confesa de las posiciones e interrogantes que fueron declaradas de legales. Así, con respecto a la **CONFESIONAL**, se desprende que la demandada acepta fictamente que conoce a la *****, que la reconoce como única propietaria del inmueble ubicado en *****, identificado también como Manzana ***, (actualmente manzana ***), lote número ***, de la sección *****, con una superficie de terreno

de **274.50 m2**, con las medidas y colindancias: **AL NORTE, 30.5 metros con lote 7; AL SUR, 30.5 metros con lote ***; AL ORIENTE, 09.00 metros con calle *** y AL PONIENTE, en 09.00 con lote *****; que desde el día veinte de diciembre de mil novecientos noventa y cinco le permitió realizar la limpia del terreno descrito, además de bardearlo y poner un portón, que en esa misma fecha le regaló el predio descrito antes señalado a *****, que sabe y le consta que ella posee el predio descrito, posesión que le dio *****. Que sabe y le consta que ***** paga los servicios de agua, luz y predial del inmueble descrito, y que con su familia ocupa el mismo.

Que igualmente se acredita, con la declaración de los testigos de nombre ***** Y *****, las que se desahogaron en fecha trece de agosto del año dos mil veintiuno; de las que se desprende, con respecto al primero de los testigos *****:

Que si conoce a la señora *****, la conoce desde el dos mil siete, porque yo vivía debajo de su casa y pasaba por ahí, más adelante como ella rentaba cuartos le pregunte si rentaba cuartos y le rente uno y ahora estoy viviendo ahí, que conoce a ***** desde el dos mil siete, son catorce años, que el propietario del inmueble ubicado en *****, identificado también como *****, es la señora *****, y que sabe que a ella le dio el terreno su suegra ***; que sabe y le consta que ***** paga los servicios de agua, luz y predial del inmueble descrito, y que no sabe la fecha desde cuando ella es propietaria del inmueble, que el predio lo adquirió porque se lo dio su suegra ***, quien vive con su hija en el predio, y que este lo ocupa de forma pública, pacífica, cierta y continua.

Con respecto al segundo de los testigos, de nombre *****, éste declaró de la siguiente forma:

Que si conoce a la señora *****, la conoce porque es su vecina, desde hace ocho años, que el propietario del inmueble ubicado en *****, identificado también como ***, es *****, y que esto lo sabe porque la he visto desde hace ocho años habitar el inmueble; que ***** paga los servicios de agua, luz y predial del inmueble descrito, y que la fecha desde cuando ella es propietaria del inmueble, es desde mil novecientos noventa y cinco, que el predio lo adquirió porque se lo regaló la señora ***** que no se su otro apellido, que ***** vive en

el inmueble con su familia, y que este inmueble lo ocupa de forma pública, pacífica, cierta y continua.

En estos términos esta Juzgadora concluye que la parte actora si acreditó la causa generadora de la posesión en concepto de propietaria, o justo título para prescribir positivamente, dado que como se aprecia de las probanzas, la causa generadora de la posesión del inmueble que dice ostentar la actora, le fue transmitida por la demandada *****, ya que le regaló el mismo desde el veinte de diciembre año de mil novecientos noventa y cinco, y por lo tanto, se estima fundadamente bastante para transmitir la propiedad. Luego, se tiene por acreditado el origen de la posesión de la parte actora *****, en concepto de propietario, a partir del día veinte de diciembre de dos mil veinte.

Ahora bien, para acreditar los elementos de la posesión consistentes en que esta reúna las características de *Pacífica; Continua; Pública y Cierta*, la parte actora adjuntó a su demanda: **CATORCE RECIBOS DE PAGO DE IMPUESTO PREDIAL** correspondientes a los años dos mil tres al dos mil quince y dos mil diecisiete, expedidos por el Municipio de Jiutepec, por concepto de pago del Impuesto Predial, correspondiente al inmueble identificado como ****, a nombre de **, así como **VEINTISÉIS RECIBOS DE PAGO DE AGUA POTABLE, EXPEDIDOS POR EL SCAPSJ ****, a nombre de **, correspondiente al inmueble **. Una **CONSTANCIA DE NO ADEUDO** expedida por el Sistema de Conservación de Agua y Saneamiento de Agua de Jiutepec, con número de folio **, otorgada a *****, así como un convenio celebrado entre el señalado Sistema de Conservación de Agua y Saneamiento de Agua de Jiutepec y *****, para el pago parcial de adeudo; un aviso de cobro del Sistema de Conservación de Agua y Saneamiento de Agua de Jiutepec, dirigido a *****; así como un **CERTIFICADO DE LIBERTAD O GRAVAMEN**, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en el que se hace constar que el inmueble ubicado en ****, Morelos, registrado con el

número de folio real ***, es propietario el *****; no se encuentra afectado por ningún decreto, no reporta gravamen.

Documentales que se les otorga valor probatorio en términos de lo señalado por los artículos 377, 404, 437 y 442 del Código de Procedimientos Civiles vigente, mismas que resultan eficaces para acreditar los actos de posesión que el actor ha llevado a cabo en el bien inmueble motivo de este Juicio.

Los documentos antes señalados se adminiculan con la **PRUEBA CONFESIONAL** a cargo de la demandada *****, celebrada con fecha trece de agosto de dos mil veintiuno; quien al no haber comparecido sin causa justificada, se le declaró confesa de las posiciones e interrogantes que fueron declaradas de legales. Así, con respecto a la **CONFESIONAL**, se desprende que la demandada acepta fictamente que conoce a la *****, que la reconoce como única propietaria del inmueble ubicado en *****, identificado también como *****, con una superficie de terreno de **274.50 m2**, con las medidas y colindancias: **AL NORTE, 30.5 metros con lote *; AL SUR, 30.5 metros con lote **; AL ORIENTE, 09.00 metros con calle ** y AL PONIENTE, en 09.00 con lote ****; que desde el día veinte de diciembre de mil novecientos noventa y cinco le permitió realizar la limpia del terreno descrito, además de bardarlo y poner un portón, que en esa misma fecha le regaló el predio descrito antes señalado a *****, que sabe y le consta que ella posee el predio descrito, posesión que le dio *****. Que sabe y le consta que ***** paga los servicios de agua, luz y predial del inmueble descrito, y que con su familia ocupa el mismo.

Que dichos indicios, se robustecen igualmente, con la declaración de los testigos de nombre *****Y *****, las que se desahogaron en fecha trece de agosto del año dos mil veintiuno; de las que se desprende, con respecto al primero de los testigos *****:

Que si conoce a la señora *****, la conoce desde el dos mil siete, porque yo vivía debajo de su casa y pasaba por ahí,

más adelante como ella rentaba cuartos le pregunte si rentaba cuartos y le rente uno y ahora estoy viviendo ahí, que conoce a ***** desde el dos mil siete, son catorce años, que el propietario del inmueble ubicado en *****, identificado también como ***, es la señora *****, y que sabe que a ella le dio el terreno su suegra ***; que sabe y le consta que ***** paga los servicios de agua, luz y predial del inmueble descrito, y que no sabe la fecha desde cuando ella es propietaria del inmueble, que el predio lo adquirió porque se lo dio su suegra ***, quien vive con su hija en el predio, y que este lo ocupa de forma pública, pacífica, cierta y continua.

Con respecto al segundo de los testigos, de nombre *****, éste declaró de la siguiente forma:

Que si conoce a la señora *****, la conoce porque es su vecina, desde hace ocho años, que el propietario del inmueble ubicado en *****, identificado también como *****, es *****, y que esto lo sabe porque la he visto desde hace ocho años habitar el inmueble; que ***** paga los servicios de agua, luz y predial del inmueble descrito, y que la fecha desde cuando ella es propietaria del inmueble, es desde mil novecientos noventa y cinco, que el predio lo adquirió porque se lo regaló la señora *** que no se su otro apellido, que ***** vive en el inmueble con su familia, y que este inmueble lo ocupa de forma pública, pacífica, cierta y continua.

Testimoniales y confesional, a las que se les concede valor probatorio en términos de los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, toda vez que de sus declaraciones se advierte que les consta que ***** adquirió la posesión en calidad de propietaria respecto del inmueble motivo del presente juicio, y por tanto son factibles de considerarse, pues apoyan lo relatado en los hechos de la demanda; y además sirven para tener por acreditado que la actora se encuentra ejerciendo actos de posesión y dominio desde el momento en que se le entregó en posesión y propiedad el inmueble de referencia, con fecha **veinte de diciembre de mil novecientos noventa y cinco**, como la propia actora lo mencionó; y que se conduce como dueña del inmueble cuya posesión se caracteriza por la tenencia de una cosa o el goce de un derecho, que se manifiestan por actos susceptibles de ser conocidos por los sentidos, se corrobora lo anterior el criterio Jurisprudencial emitido por el Sexto Tribunal Colegiado en

Materia Civil del Primer Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo IV, parte TCC, pagina 418, octava época, que a la letra dice:

"POSESIÓN. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDÓNEA PARA ACREDITARLA. *La testimonial adminiculada 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."*

De igual modo, además del material probatorio existente en autos, por ultimo ofreció la presuncional en su doble aspecto legal y humana y la instrumental de actuaciones, de autos se desprenden indicios y presunciones que benefician los intereses de la parte actora para acreditar los hechos argumentados en su escrito inicial de demanda.

En concordancia de lo anterior, se estima que desde el **veinte de diciembre de mil novecientos noventa y cinco**, la parte actora *****, mantiene la posesión en concepto de propietaria, del inmueble identificado como *****, identificado también como *****, con una superficie de terreno de **274.50 m²**, con las medidas y colindancias: **AL NORTE, 30.5 metros con lote ***; AL SUR, 30.5 metros con lote **; AL ORIENTE, 09.00 metros con calle *** y AL PONIENTE, en 09.00 con lote ****, de manera **continua, pública, cierta, pacífica y de buena fe**, en consecuencia, se actualiza en exceso la temporalidad para la procedencia de la usucapión a que se refiere el artículo 1238 fracción III del Código Civil vigente, en cuanto establece:

"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:

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

Este criterio se sustenta en la Tesis Jurisprudencial 1a./J. 125/2010, Página: 101, Tomo XXXIII, Mayo de 2011, Materia(s): Civil, Novena Época, Registro: 162032, Instancia: Primera Sala,

Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que reza:

"PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA). La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable, según se desprende de los artículos 998, 1307, párrafo primero, y 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora. El concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario, dado que en el ordenamiento de referencia, es el único que puede usucapir. Es relevante señalar que la posesión originaria puede ser justa o de hecho. Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó (cinco o diez años según el caso, atendiendo al citado artículo 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora), siempre deberá probar la causa generadora de la posesión. Consecuentemente, si pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, en el que basa su pretensión. Así mismo, si pretende que se declare su adquisición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe. Contradicción de tesis 175/2010. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Segundo, ambos en Materias Civil y de Trabajo del Quinto Circuito. 17 de noviembre de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Roberto Ávila Ornelas. Tesis de jurisprudencia 125/2010. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil diez."

En mérito de lo expuesto y toda vez que **ha quedado acreditado en autos que la parte actora reveló la causa generadora de su posesión, la que como se mencionado, ha sido en concepto de dueño, en forma pacífica, continúa, pública y cierta, desde el veinte de diciembre de mil novecientos noventa y cinco a la actualidad**, y que la parte demandada no compareció a ofrecer pruebas que desvirtuaran la acción que hizo valer la parte actora, ni opusieron defensas y excepciones, y en el caso de la demandada *********,

no obstante encontrarse registrado como propietario del bien inmueble, según el certificado de libertad o de gravamen con número de folio real *, se allanó a la demanda entablada en su contra;** y que por otra parte, la actora **demostró el derecho y legitimación que tiene para demandar las prestaciones contenidas en su demanda, y la vía se ha establecido como procedente, así como el derecho invocado por la promovente en función de los documentos en los que sustentó su acción**, por tanto, no existiendo probanzas que desvirtúen la fuerza probatoria de las pruebas aportadas por la actora para demostrar la procedencia de la acción de prescripción positiva hecha valer, resultando por lo tanto oportuno declarar procedente el ejercicio de la acción que se analiza.

Por lo cual ésta Juzgadora, declara que la ciudadana *********, se ha **CONVERTIDO EN PROPIETARIO POR PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, del inmueble identificado inmueble identificado como *********, identificado también como ******, con una superficie de terreno de **274.50 m2**, con las medidas y colindancias: **AL NORTE, 30.5 metros con lote 7; AL SUR, 30.5 metros con lote ***; AL ORIENTE, 09.00 metros con calle *** y AL PONIENTE, en 09.00 con lote ****, con número de **folio real *****. Por lo que la presente resolución le servirá a la parte actora *********, de título de propiedad del bien materia de la Usucapión; así también, ha lugar a condenar al ciudadano **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, a la cancelación de la inscripción que originalmente se encuentra a nombre de *********, y se realice nueva inscripción en favor de la parte actora *********, respecto del inmueble identificado como *********, identificado también como ********, con una superficie de terreno de **274.50 m2**, con las medidas y colindancias ya establecidas en párrafos que anteceden, con número de **folio real ******.

Se condena igualmente a la demandada **DIRECCIÓN DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE JIUTEPEC, MORELOS**, a la cancelación del registro administrativo identificado con la clave catastral ****, que identifica el inmueble motivo del presente juicio, y en consecuencia la creación de nueva clave catastral a nombre de la actora *****.

VI. Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, expídase copias certificadas de la misma a la parte actora previo el pago de los derechos correspondientes, para que le sirva de título de propiedad, y la inscriba en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

VII.- Con fundamento en lo previsto por el artículo 164 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, al tratarse de una sentencia declarativa en la que ninguna de las partes procedió con temeridad o mala fe, cada parte sufragará los gastos y costas erogadas durante la tramitación de la presente instancia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 1223, 1224, 1237, 1238, 1242 y 1243 del Código Civil; y artículos 96 fracción IV, 101, 102, 104, 105, 106, 112, 191, 490, 491, 504, 661, 662, 665, 667 del Código Procesal Civil, ambos ordenamientos vigentes en el Estado de Morelos; es de resolverse y se;

R E S U E L V E :

PRIMERO.- Este Juzgado Segundo Familiar de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver en definitiva el presente juicio y la vía ordinaria civil es la correcta.

SEGUNDO.- La parte actora *****, acreditó su acción de prescripción positiva; la parte demandada **DIRECCIÓN DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE JIUTEPEC, MORELOS** y *****, no comparecieron a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía; por su parte el **INSTITUTO DE SERVICIOS**

REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS

y *****, no acreditaron sus defensas y excepciones.

TERCERO.- Se declara que ha operado a favor de la ciudadana ***** la prescripción positiva o usucapión, respecto de inmueble identificado como *****, identificado también como *****, con una superficie de terreno de **274.50 m²**, con las medidas y colindancias: **AL NORTE, 30.5 metros con lote ***; AL SUR, 30.5 metros con lote **; AL ORIENTE, 09.00 metros con calle ** y AL PONIENTE, en 09.00 con lote *****, con número de folio real ***.

CUARTO.- Se condena al **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DE EL ESTADO DE MORELOS**, a la cancelación de la inscripción que originalmente se encuentra a nombre de la persona *****, y se realice nueva inscripción en favor de la parte actora *****, respecto del al inmueble identificado como *****, identificado también como *****, con número de **folio real *****, con las medidas, colindancias y superficie total descritas en el presente considerando; concediéndole a dicho instituto un término de **CINCO DÍAS** contados a partir de que el presente fallo cause ejecutoria, para dar cumplimiento voluntario a lo ordenado en esta resolución.

QUINTO.- Se condena igualmente a la demandada **DIRECCIÓN DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE JIUTEPEC, MORELOS**, a la cancelación del registro administrativo identificado con la clave catastral ***, que identifica el inmueble motivo del presente juicio, y en consecuencia la creación de nueva clave catastral a nombre de la actora *****.

SEXTO.- Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, expídasele copia certificada a la parte actora *****, a efecto de que la inscriba en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos y le sirva de título de propiedad.

SÉPTIMO.- Con fundamento en lo previsto por el artículo 164 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de

Morelos, al tratarse de una sentencia declarativa en la que ninguna de las partes procedió con temeridad o mala fe, cada parte sufragará las erogaciones realizadas durante la tramitación de la presente instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, en definitiva, lo resolvió y firma la **Maestra en Derecho ROSENDA MIREYA DÍAZ CERÓN**, Juez Segundo Familiar de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, ante el Primer Secretario de Acuerdos, Licenciado **HÉCTOR CARLOS LÓPEZ DÍAZ**, con quien actúa y da fe.