



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE NÚMERO: 23/2019-1

SENTENCIA DEFINITIVA
PRIMERA SECRETARÍA

Yautepec de Zaragoza, Morelos; a veintiséis de
abril de dos mil veintidós.

VISTOS para resolver en **definitiva** los autos del expediente número **23/2019**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **USUCAPIÓN ADQUISITIVA** (Prescripción Positiva), promovido por ***** contra *****; radicado en la **Primera** Secretaría del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos; y,

RESULTANDO:

1. PRESENTACIÓN DE DEMANDA. Mediante escrito presentado con fecha *****, compareció ante este juzgado ***** demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** a *****, las siguientes pretensiones:

1. *****.

b).-El pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio.

2.- *****.

b).- *****.

Expresó los hechos e invocó los preceptos de derecho en que fundó y motivó su acción, los cuales en este apartado se dan por reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones innecesarias, acompañando a la demanda los documentos descritos en la papeleta con sello de oficialía de partes.

2. ADMISIÓN DE LA DEMANDA. Una vez subsanada la prevención ordenada en autos, mediante proveído de

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

*****, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenando formar y registrar el expediente bajo el número respectivo, correr traslado y emplazar a los demandados *****, para que dentro del plazo de **DIEZ DÍAS** contestaran la demanda entablada en su contra, señalando domicilio dentro del ámbito competencial de éste Órgano Jurisdiccional, apercibidos que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones se les harían por medio del Boletín Judicial.

Por otra parte, atendiendo que el domicilio del codemandado *****, se encontraba fuera de esta jurisdicción se ordenó girar atento exhorto al Juez Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, con sede en Cuernavaca, Morelos, para que en auxilio de las labores de este juzgado procediera a emplazar al codemandado de mérito.

3. SE ENDEREZA LA DEMANDADA. En acuerdo de *****, se tuvo a la parte actora *****, exhibiendo acta de defunción a nombre del demandado ahora de cujus *****; en consecuencia de ello, se enderezo la demanda en contra de *****.

4. EMPLAZAMIENTO ***.** El *****, compareció voluntariamente a las instalaciones de éste Juzgado *****, quien refirió ser el *****, parte demandada en el juicio que nos ocupa; por lo que, la actuaría adscrita verificó el emplazamiento.

5. SE REGULARIZA NOMBRE DEL CODEMANDADO ***.** Por auto de *****, se regularizó el procedimiento, toda vez que se ordenó emplazar al codemandado *****, **siento esto incorrecto**, ya que el nombre correcto de la citada dependencia lo era



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE NÚMERO: 23/2019-1

SENTENCIA DEFINITIVA
PRIMERA SECRETARÍA

*****; y toda vez que el domicilio de la mencionada institución se encontraba fuera de la jurisdicción de éste Juzgado, con los insertos necesarios, se ordenó girar exhorto al Juez Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, a efecto de que diera cumplimiento a lo antes ordenado.

6. EMPLAZAMIENTO AL CODEMANDADO *****. En diligencia de *****, llevada a cabo por la actuario adscrita al juzgado exhortante, se realizó el llamamiento a juicio del codemandado *****.

7. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y PRECLUSIÓN DE PLAZO PARA DAR CONTESTACIÓN A LA DEMANDA INCOADA EN CONTRA DEL CODEMANDADO *****. Por acuerdo de *****, previa certificación secretarial, se le tuvo por precluido el derecho para contestar la demanda incoada en contra del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos y por acusada la rebeldía en que incurrió, al no haber acreditado con el documento idóneo la personalidad con la que se ostentó quien compareció a juicio y por presumiblemente confeso de los hechos que dejó de contestar.

Así, en diverso proveído de *****, tocante a *****, se le tuvo por precluido su derecho que pudo haber ejercitado para contestar la demanda incoada en su contra; por lo que, se declaró la rebeldía en su contra; y en virtud de haberse fijado la litis en términos del artículo 371 del Código Procesal Civil Vigente para el Estado, se señaló la **audiencia de Conciliación y Depuración**.

8. AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN. El ***** , tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración en donde no compareció ninguna de las partes (actora y demandada), por tanto se ordenó depurar el presente juicio, mandándose abrir el juicio a prueba por el plazo legal de **OCHO DÍAS**, común para ambas partes.

9. ADMISIÓN DE PRUEBAS DE LA PARTE ACTORA. Por auto de ***** , este Órgano jurisdiccional proveyó lo relativo de las pruebas ofrecidas únicamente por la **ACTORA** siendo las siguientes: **CONFESIONAL** a cargo de la *****; **TESTIMONIAL**; **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en Certificado de libertad de gravamen expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado De Morelos; **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en contrato de cesión de derechos que celebran por una parte *****; **DOCUMENTAL CIENTÍFICA**. Consistente en la copia certificada del levantamiento topográfico expedido por *****; así como la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA**.

Tocante a los demandados ***** , los mismos no ofrecieron pruebas de su parte.

10. AUDIENCIA DE PRUEBAS Y ALEGATOS. El día ***** , tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, en la cual se desahogaron las pruebas ofertadas por la parte actora en el juicio que nos ocupa, por lo que una vez desahogadas las mismas se pasó a la etapa de **alegatos** y acto seguido, se citó a las partes para oír sentencia **definitiva**; empero en auto diverso de ***** , se dejó sin efecto la citación para resolver, y se dictó un auto regulatorio ordenándose se girara atento



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE NÚMERO: 23/2019-1

SENTENCIA DEFINITIVA
PRIMERA SECRETARÍA

oficio al Notario Público Número Uno y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en Jiutepec, Morelos, a efecto de que en el plazo de CINCO DÍAS informara a ésta autoridad si en sus registros del trámite de la *****.

11. CONTESTA INFORME NOTARIO Y TURNA A RESOLVER. En acuerdo de ***** , se tuvo por presentado al Licenciado GREGORIO ALEJANDRO GÓMEZ MALDONADO, Titular de la Notaria Uno y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en Jiutepec, Morelos, dando cumplimiento al informe que le fue peticionado haciendo del conocimiento de éste Juzgado que no se localizaron datos respecto a la realización de actos traslativos de dominio del predio denominado *****; y, por así permitirlo el estado procesal que guardaban los presentes autos en proveído de **cinco de abril de dos mil veintidós**, se citó a las partes para oír sentencia **definitiva**, la que ahora se pronuncia al tenor del siguiente:

CONSIDERANDO:

I. COMPETENCIA y LA VÍA. En primer término, se procede al estudio de la competencia de éste Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos, para conocer y fallar en **definitiva** el presente asunto sometido a su consideración; ello en atención a lo dispuesto por el artículo **18** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que señala:

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

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

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

Así, por lo que se refiere a la competencia por materia, atendiendo a lo dispuesto por el artículo **29** del ordenamiento legal antes invocado, que a la letra dice:

“Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar”.

En el caso particular, éste Juzgado resulta indefectiblemente competente por **materia**, pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil; asimismo, y por cuanto a la competencia en razón de la **cuantía y grado**, éste Juzgado es competente para conocer del mismo atendiendo a lo dispuesto por los artículos **68**, en relación con la fracción I del precepto **75** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, los cuales a la letra dicen:

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*



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE NÚMERO: 23/2019-1

SENTENCIA DEFINITIVA
PRIMERA SECRETARÍA

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.

ARTÍCULO *75.- Los Jueces Menores conocerán de los siguientes asuntos: I.- **De todos los procedimientos cuya cuantía no exceda de mil doscientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, con exclusión de los juicios plenarios de posesión, de los declarativos de propiedad y reivindicatorios, de los juicios sobre servidumbre, de los procedimientos de apeo o deslinde, y en general aquellos en los que se discutan derechos reales;** quedan también excluidos de su conocimiento los procedimientos sobre cuestiones familiares y estado y condición de las personas y los juicios universales; II.- De los interdictos; III.- De los delitos sancionados con pena hasta de cuatro años de prisión, cuando éstos sean tramitados conforme a lo previsto en el Código de Procedimientos Penales del 9 de octubre de 1996 y sus reformas; y IV.- Los demás asuntos que se les encomiende, de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

Finalmente, por razón del **territorio**, este Juzgado es competente para conocer y resolver en **definitiva** en virtud de que **el bien inmueble objeto de la prescripción se encuentra ubicado dentro del Municipio de Yautepec, Morelos**, lugar que se encuentra dentro de la extensión territorial en donde ejerce jurisdicción este Juzgado, y tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles, tal como lo establece la fracción III del artículo 34 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, por lo que resulta que este Juzgado es

competente para conocer y resolver el presente asunto por razón de territorio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo **18** de la Ley Adjetiva Civil citada en líneas que anteceden.

Por cuanto a la **vía** intentada, es la procedente en términos del artículo **661** del mismo ordenamiento legal, el cual señala que la vía ordinaria civil es la procedente para tramitar los juicios **declarativos de propiedad**.

Al respecto se pronuncia a la letra el artículo **661** de Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos que establece:

“Quien 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 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”;

II. LEGITIMACIÓN. Conforme a la sistemática jurídica que establecen los preceptos legales **105** y **106** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se procede a examinar la **legitimación activa y pasiva de las partes que intervienen en el presente Juicio**, misma que debe ser analizada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte las haya objetado por vía de excepción.

En este orden de ideas, debe decirse que la



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE NÚMERO: 23/2019-1

SENTENCIA DEFINITIVA
PRIMERA SECRETARÍA

legitimación ad causam, es el derecho sustancial, que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona a diferencia de la legitimación ad procesum que se refiere a que ese derecho ser ejercitado en el proceso por quien tenga aptitud para hacerlo valer en su juicio.

Bajo ese contexto, la legitimación **activa** de la actora *********, se encuentra acreditada con el Contrato de Cesión de derechos que celebran por una parte *********, y por cuanto a la legitimación pasiva, se acredita, con la documental pública consistente en el Certificado de Libertad o de Gravamen expedido por el **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos** de fecha *********, en el que aparece como propietario del bien inmueble identificado como *********.

Documentales a las que se les otorga valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en razón de que los mismos fueron expedidos por funcionario público en ejercicio de sus funciones y con las formalidades de ley, con la cual se acredita la legitimación activa, interés jurídico y derecho que tiene la parte actora para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional, en virtud de que el hoy demandado aparece como propietario de dicho bien ante el **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**, con lo que se cumple lo previsto en el artículo 661 del Código Procesal Civil en vigor, que señala que puede promover el juicio de prescripción contra el que aparezca como propietario del bien en el Registro Público de la Propiedad; lo anterior no implica la

procedencia de la acción ya que para ello se requiere tener **legitimación de la causa**, que es cuando se justifique plenamente que se tenga la titularidad del derecho que se reclama, considerada una condición para obtener una sentencia favorable, razón por la cual será analizada la procedencia de la misma al momento de resolver el presente juicio.

III. MARCO LEGAL APLICABLE. En este contexto, se aprecia que al caso particular le son aplicables las disposiciones legales contenidas en los artículos **965, 966, 996, 1223, 1225, 1237, 1242** del Código Civil Vigente, mismos que a la letra textualmente dicen:

*"Artículo 965.- **Noción de posesión.** Posesión de una cosa es un poderío de hecho en virtud del cual una persona la retiene y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia. La posesión surge como consecuencia de la constitución de un derecho o sin derecho alguno; en el primer caso se es poseedor de derecho, en el segundo, de hecho".*

*"Artículo 966.- **Posesión originaria 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."*

*"Artículo 996.- **Posesión que produce la prescripción.** Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción."*



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE NÚMERO: 23/2019-1

SENTENCIA DEFINITIVA
PRIMERA SECRETARÍA

“Artículo 1223.- Noción de la prescripción. Prescripción es un medio de adquirir bienes o derechos, o de perder estos últimos, así como de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley”.

“Artículo 1225.- Objeto de la prescripción. Sólo pueden ser objeto de prescripción los bienes, derechos y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley.”

“Artículo 1237.- Requisitos para la prescripción positiva. La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser:

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

II.- Pacífica;

III.- Continua;

IV.- Pública; y

V.- Cierta.”

“Artículo 1242.- Promoción de juicio por el poseedor con ánimo 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”.

IV. OMISIÓN DE ESTUDIO DEFENSAS Y EXCEPCIONES

ANTE CONTUMACIA DE ***.** En virtud de que la parte demandada ***** , no contestaron la demanda incoada en su contra, ni interpusieron excepciones ni defensas; por lo que, no hay cuestión previa ni incidental que merezca estudio previo a la cuestión principal.

V. ESTUDIO DE LA ACCIÓN. En atención que no existen cuestiones incidentales que analizar, se procede al estudio de la acción principal, presentada por la actora ***** contra *****, de acuerdo a las pretensiones identificadas en el resultando primero de este fallo, mismas que en este apartado se tienen como si a la letra se insertaran en obvio de repeticiones innecesarias. Pretensión la cual son aplicables los siguientes artículos del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos.

Previo a emprender el estudio de la acción, menester resulta señalar que, el contrato es el acto jurídico que no sólo sirve para constituir derechos reales, sino también para transferirlos, dado que ese precepto dispone que los convenios que producen derechos o transfieren las obligaciones, toman el nombre de contratos.

De ese modo, la transmisión de los derechos, es toda modificación en la titularidad de los mismos, y puede producirse por causa de la muerte de su titular o por actos entre vivos. En este último caso, la transmisión puede referirse a la totalidad de los derechos patrimoniales o reales de una persona o de una parte alícuota de los mismos. Además, la transmisión de los derechos entre vivos puede tener su causa en un contrato de compraventa, donación, dación en pago o en uno de cesión de derechos, etcétera.

Efectivamente, en el **Contrato De Cesión De Derechos** se da cuando una de las partes transfiere a otra sus derechos, y se perfecciona con el simple consentimiento de los contratantes. Lo cual implica que los derechos de propiedad de la cosa u objeto que eran



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE NÚMERO: 23/2019-1

SENTENCIA DEFINITIVA
PRIMERA SECRETARÍA

del cedente pasan a formar parte del patrimonio del cesionario, quien los recibe y se incorporan a su esfera de dominio. Dada la especial naturaleza del contrato de cesión de derechos, es dable señalar que se trata de un contrato consensual, que puede adquirir modalidades diversas en función de la causa-fuente que lo origine o según los términos en que se pacte. Es decir, si la cesión de derechos es a título oneroso, podría configurar un contrato de compraventa, si existe un precio cierto en dinero a cambio del derecho cedido; **o una donación, si se celebran a título gratuito;** o en su caso, una permuta si las partes acuerdan dar una cosa por otra.

Por las razones expuestas, el contrato de cesión de derechos puede constituir un título subjetivamente válido, para hacer creer, fundadamente al cesionario, que es apto para transmitir la propiedad y, como consecuencia de ello, que posee el inmueble como propietario.

Ahora bien, por cuanto a la acción emprendida por la actora *********, a fin de dar cumplimiento al contenido del diverso artículo 386 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos que refiere lo siguiente:

Artículo 386.- Carga de la prueba. *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.*

Ofreció los medios de prueba que justifican la procedencia de su acción, fundamentalmente la **documental privada exhibida en original** consistente en el Contrato de cesión de derechos que celebran por una parte *********.

Así como la **documental Científica** consistente en la copia certificada del levantamiento topográfico expedido por *****.

Documentales a las cuales se les concede valor probatorio **indiciario** en términos de los artículos 445, 449, 456, 458, 459 y 490 de la Ley Adjetiva Civil en vigor para el Estado de Morelos, y en virtud de no haber sido objetados ni impugnados por su contrario, se les tiene como expresamente reconocidos, y **resultan eficaces** para demostrar que la actora, ha demostrado la causa generadora de su posesión, y la existencia de un predio **denominado** *****.

Lo anterior se estima así, porque, es la **cesión de derechos**, celebrada, por una parte entre ***** , la cual dio lugar al acto jurídico apto y eficaz para la transmisión de derechos tanto personales como reales, a la luz de las cláusulas que las partes pactaron, esto es, ***** , los derechos de propiedad, de conformidad con la **CLÁUSULA TERCERA**, la cual textualmente dice:

“ .. ***** .. ”

De lo anteriormente expresado se advierte que, el contrato de **cesión de derechos** que se invoca como causa generadora de la posesión como elemento de la acción de usucapión, es traslativo de dominio y derechos personales, atendiendo que transmitió un derecho real, por lo que estamos ante la figura de un contrato de donación, en virtud de que *****.

En ese orden de ideas, el **contrato de cesión de derechos**, es un título subjetivamente idóneo para acreditar que la posesión que ***** , ejerce sobre el inmueble, es con el carácter de dueña o propietaria del



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE NÚMERO: 23/2019-1

SENTENCIA DEFINITIVA
PRIMERA SECRETARÍA

mismo, al habersele transmitido un derecho real, la titularidad de los derechos de propiedad, además, revela que su posesión no es derivada, sino que tuvo su origen en un acto jurídico.

A las anteriores consideraciones tiene aplicación la Jurisprudencia con Registro 168188, Materias(s): Civil de la Novena Época, localizada en la Primera Sala, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: Tomo XXIX, enero de 2009, Tesis: 1a./J. 89/2008, Página: 109, la cual reza:

CESIÓN DE DERECHOS. ES UN CONTRATO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO PARA ACREDITAR LA POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO PARA EFECTOS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE MÉXICO ABROGADA).-Cuando se ejercita la acción de prescripción adquisitiva, quien pretende usucapir debe probar fehacientemente el origen de la posesión en concepto de dueño o propietario. Ahora bien, debe decirse que el contrato de cesión de derechos propiamente dicho, no es apto para transmitir la propiedad de un inmueble, pues sólo sirve para transmitir otro tipo de derechos que están directamente vinculados con un crédito. Sin embargo, si en un contrato denominado de cesión de derechos, derivado de las cláusulas pactadas, una de las partes transfiere derechos reales, ello implica que en realidad se está ante un diverso contrato que es apto para hacerlo y que no se trata entonces de un contrato de cesión de derechos como lo sostienen las partes, y derivado de éste, la propiedad de la cosa u objeto que eran del supuesto cedente pasan a formar parte del patrimonio del supuesto cesionario, quien la recibe y la incorpora a su esfera de dominio, pero no por virtud del contrato de cesión de derechos, sino del diverso que sí es apto para transferir derechos reales. En ese orden de ideas, el denominado contrato de cesión de derechos puede constituir un título subjetivamente válido, para hacer creer, fundadamente al cesionario, que es apto para transmitir la propiedad y, como consecuencia de ello, que

*se tiene el justo título para poseer el inmueble con el carácter de propietario y en consecuencia, ser apto para acreditar la calidad de propietario para efectos de acudir a un juicio de prescripción adquisitiva o usucapión.***Contradicción de tesis 48/2007-PS.**

Adicionalmente, obran en autos las deposiciones de los testigos ofrecidos por la actora a cargo de ***** , donde la primera de las mencionadas adujo, solo en la parte que interesa:

(..)

6.- ***** .

Por su parte la segunda de las atestes ***** , expuso, solo en la parte que nos interesa:

(..)

6.- ***** .

Testimoniales que valoradas, atendiendo a las máximas de la lógica, la experiencia y la sana crítica, por lo fundado en la razón de su dicho y aunado a que el medio convictivo en análisis se desahogó con todas las formalidades que la ley en cita establece para tal efecto, se le concede valor probatorio en términos de los artículos 472, 473 y 490 del Código Procesal Civil en vigor, se les da **pleno valor probatorio**, porque al confrontar su contenido con el de las diversas pruebas aportadas por la actora, en forma congruente y natural, resultan lógicas en su contenido con los hechos narrados en el escrito inicial de demanda; se acredita que a ambos atestes les consta que la señora ***** , la actora **se ha ostentado como dueña, en forma pacífica, cierta, continua, pública, ininterrumpida**, sobre la fracción de terreno identificada como ***** .

En ese contexto, lo aseverado, por los atestes, demuestra que el contrato de cesión de derechos es un



título objetivo que genera la creencia fundada de que existió la transmisión del dominio, esto es, *****.

A lo anterior es aplicable, la Tesis: Jurisprudencia, de la Novena Época, Registro: 164440, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Junio de 2010, Materia(s): Común, Tesis: I.8o.C. J/24, Página: 808, cuyo rubro dice:

PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.-

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

De igual forma es aplicable, la Tesis: Aislada, de la Época: Novena Época, Registro: 201551, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo IV, Septiembre de 1996, Materia(s): Civil, Tesis: I.8o.C.58 C, Página: 759, la cual señala:

TESTIMONIAL. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA PRUEBA.-

Es de explorado derecho que las declaraciones de quienes atestiguan en un procedimiento judicial deben ser valoradas por

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

el juzgador, teniendo en cuenta tanto los elementos de justificación concretamente especificados en las normas positivas de la legislación aplicable, como todas las demás circunstancias, objetivas y subjetivas que, mediante un proceso lógico y un correcto raciocinio, conduzcan a determinar la mendacidad o veracidad del testigo, pues éste no sólo es un narrador de un hecho, sino ante todo de una experiencia que vio y escuchó y por ende, su declaración debe apreciarse con tal sentido crítico. Por otra parte, la valoración de la prueba testimonial implica siempre dos investigaciones, a saber: la primera relativa a la veracidad del testimonio en la que se investiga la credibilidad subjetiva del testigo; la segunda es sobre la credibilidad objetiva del testimonio, tanto de la fuente de la percepción que el testigo afirma haber recibido, como en relación al contenido y a la forma de la declaración.

Lo anterior se encuentra robustecido con lo desahogado en la audiencia de fecha *********, donde se declaró **CONFESA** a la *********; confesión que al administrarse con el resto del caudal probatorio especialmente la prueba testimonial y la documental privada cobra valor y eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del código adjetivo que se ha venido citando.

Lo anterior se acredita a plenitud, toda vez que, el absolvente de manera **FICTA** reconoció:

10.- ***.**

Prueba a la cual se le concede valor probatorio en términos de los artículos 416, 417, 419, 423, 426 fracción I y 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, por lo que tomando en consideración las leyes de la lógica y las máximas de la experiencia, conlleva a determinar que al no encontrarse confrontada dicha deposición ficta con diverso medio de prueba, **se le concede valor probatorio pleno** por referirse las posiciones producidas y calificadas de legales a hechos que son objeto del debate, propios o conocidos y que perjudican



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE NÚMERO: 23/2019-1

SENTENCIA DEFINITIVA
PRIMERA SECRETARÍA

al que absuelve, como lo es el hecho de afirmar que, ***** , esta última siempre ha sido poseedora, de forma pacífica, cierta, continua, ininterrumpida, de buena fe, en su calidad de dueño, desde hace más de diecisiete años, pero además de lo anterior ha pagado los servicios municipales y públicos que ha generado el citado predio.

En las relatadas condiciones, se colige que ***** , adquirió y disfruta en concepto de dueña de la cosa poseída, acto que puede producir la prescripción, pues para la prescripción adquisitiva es requisito poseer animus domini; poseer, en concepto de dueño, elemento esencial porque constituye una condición indispensable para adquirir el dominio.

Resulta aplicable la Tesis Aislada de la Novena Época, Registro 162034. Localizada en los Tribunales Colegiados de Circuito, Materias(s): Civil, Tesis: I.8o.C.302 C, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIII, Mayo de 2011, página 1257, cuyo rubro dice:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, TÍTULO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO PARA LA.- Entre los requisitos de la posesión originaria para prescribir ciertamente es necesario distinguir un elemento esencial como condición sine qua non. El artículo 826 del Código Civil vigente estatuye que: "Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.", de donde se colige que para la prescripción adquisitiva es requisito poseer animus domini; poseer, como dice el código vigente, en concepto de dueño, como se conoce a la posesión originaria. La posesión en concepto de dueño es elemento esencial porque constituye una condición indispensable para adquirir el dominio; un elemento de definición de la misma prescripción, pues faltando el concepto de dueño se tratará de

una posesión derivada que no produce la prescripción. Ahora bien, el título que es apto para la usucapión, puede ser objetivo o subjetivo. El objetivo es aquel que reúne todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para la transmisión del mismo. Éste es el título perfecto para que la posesión sea apta para prescribir; pero al mismo tiempo no tiene aplicación práctica, porque si el título es objetivamente válido no habrá, generalmente, necesidad de recurrir a la prescripción para consolidar el dominio; en esa hipótesis, la propiedad se ha obtenido válidamente y, en consecuencia, ya no se necesita poseer durante cierto tiempo para adquirir el dominio, mismo que por virtud del título ya se ha transmitido legalmente. En cuanto al título subjetivamente válido, se considera como tal a aquel que se cree fundadamente suficiente para adquirir el dominio, aunque en realidad no sea bastante para esa adquisición. Esta creencia del poseedor debe ser seria y descansar en un error que en concepto del Juez sea fundado; que sea un error que en cualquier persona pueda haber provocado una creencia seria respecto de la validez del título. En tal supuesto, aunque el título no sea en sí mismo suficiente para convertir al comprador en propietario, como sucede si se trata de una adquisición a non domino, sí es apto para poner de manifiesto el carácter originario de la posesión y, en ese caso, la adquisición del dominio puede producirse no por virtud del título viciado sino por el transcurso del tiempo y con las condiciones fijadas por la ley; luego, es inexacto que por la sola circunstancia de tratarse de un título nulo, carezca el interesado de título para efectos de la usucapión, pues aquella circunstancia sólo implica que no se esté en presencia de un título objetivamente válido.

De igual forma es aplicable la Tesis Aislada, localizada en los Tribunales Colegiados de Circuito, con Registro 2013949, de la Décima Época, Materias(s): Civil, Tesis: (II Región)3o.3 C (10a.), publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 40, Marzo de 2017, Tomo IV, página 3005, la cual reza:

USUCAPIÓN. QUIEN LA HACE VALER SÓLO ESTÁ OBLIGADO A DEMOSTRAR EL JUSTO TÍTULO CON EL QUE ENTRÓ A POSEER, POR LO



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE NÚMERO: 23/2019-1

SENTENCIA DEFINITIVA
PRIMERA SECRETARÍA

QUE EL CONTRATO VERBAL DE CESIÓN DE DERECHOS A TÍTULO DE DUEÑO, ES SUFICIENTE PARA ESTABLECER LA EXISTENCIA DE AQUÉL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TLAXCALA).-

De acuerdo con el artículo 1187 del Código Civil para el Estado de Tlaxcala, el que hace valer la usucapión, sosteniendo tener la causa generadora de su posesión, debe probar la existencia del título que la genere. En ese sentido, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 48/2007-PS, que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXIX, enero de 2009, página 110, determinó que por justo título no se entiende un escrito, sino un acto jurídico que por su naturaleza es traslativo de la propiedad (o del derecho real que se trata de prescribir) y al que sólo le ha faltado para haber transmitido al adquirente la propiedad (o el derecho real), el proceder del verdadero propietario. En concordancia con lo anterior, el justo título no exige que el actor del juicio de origen acredite que quien le transmitió el inmueble sea propietario, por lo que, el contrato verbal de cesión de derechos a título de dueño, es suficiente para establecer la existencia de un justo título, en virtud de que dicho acto, aunque imperfecto puede considerarse válido para justificar la transmisión del dominio, lo que significa que quien hace valer la usucapión, únicamente está obligado a demostrar el justo título con el que entró a poseer.

Consecuentemente, todo el caudal probatorio allegado al presente juicio por la accionante resulta suficiente para acreditar los hechos constitutivos de la acción, esto es, que ***** , ha sido poseedora, de forma pacífica, cierta, continua, ininterrumpida, de buena fe, en su calidad de dueña, desde hace más de diecisiete años, ***** , quien ha pagado los servicios municipales y públicos que ha generado el citado predio, quien adquirió y disfruta en concepto de dueña del referido predio; lo anterior en virtud de que ***** , cedió los derechos reales, de la propiedad del inmueble a ***** , data en la que entro a ostentarse como dueña,

lo anterior en razón de haberse celebrado entre las partes antes mencionadas, **contrato de cesión de derechos**; por lo que, han transcurrido **diecisiete años**, fecha a la cual ya opero la prescripción positiva a favor de *********, computo que se excede al requerido por la ley, para que opere la prescripción positiva, de conformidad con el artículo **1238 fracción I** del Código Civil en vigor del Estado de Morelos, el cual reza:

ARTÍCULO *1238.- PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES. *Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen: **I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública;***

VI. CONCLUSIONES. A la luz de lo antes expuesto, ha quedado acreditado que la posesión detentada por *********, es apta para prescribir en virtud de que dicha posesión ha sido detentada en términos de lo dispuesto por el artículo **1237** de la Ley adjetiva civil, es decir, **en concepto de dueña, de manera pacífica, continua, pública y, de forma cierta**; así como al hecho de que ha detentado la posesión de dicho predio por un plazo mayor al previsto por el artículo **1238** fracción **I** del Código Civil Vigente para el Estado, hipótesis a la que se adecua el presente asunto; se concluye que ********* los hechos constitutivos de la acción que ejercitó en contra de *********.

Por lo tanto, resulta procedente declarar fundada la acción ejercitada por la parte actora, consecuentemente, **SE DECLARA** que ********* se ha convertido en propietario por prescripción positiva, respecto del bien inmueble identificado como:



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE NÚMERO: 23/2019-1

SENTENCIA DEFINITIVA
PRIMERA SECRETARÍA

“... *****...”

VII. CONDENA AL *****.

Consecuentemente, **SE CONDENA** al ***** , a realizar la inscripción del inmueble con los datos antes citados a nombre de ***** , e **inscriba** la resolución que constituye como título de propiedad del inmueble especificado en líneas que anteceden, **debiendo inscribir dicha FRACCIÓN DEL PREDIO** a favor de ***** , por lo que, una vez que cause ejecutoria esta resolución, proceda a la cancelación del registro del inmueble señalado en líneas anteriores, bajo el folio real electrónico ***** , y, previo pago de los derechos correspondientes a cargo de la actora, proceda a su inscripción y registro del referido bien inmueble a favor de la actora ***** , en términos del artículo 1243 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

VIII. En observancia de lo dispuesto en el artículo **164** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, no se condena a ninguna de las partes al pago de gastos y costas, debiendo cada parte sufragar las que haya erogado en esta instancia.

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

RESUELVE:

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

PRIMERO. Este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, en términos de lo expuesto en el Considerando I de la presente resolución.

SEGUNDO. La actora *****, **justificó** los hechos constitutivos de la acción que ejerció contra *****; en consecuencia,

TERCERO. Se declara que *****, se ha convertido en propietaria por prescripción positiva, respecto del bien inmueble identificado como: *****.

CUARTO. SE CONDENA *****, a través de quien legalmente lo represente para que una vez que cause ejecutoria esta resolución, proceda a la cancelación del registro del inmueble señalado en líneas anteriores, bajo el folio real electrónico *****, y, previo pago de los derechos correspondientes a cargo de la actora, proceda a su inscripción y registro del referido bien inmueble a favor de la actora *****, en términos del artículo 1243 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

QUINTO. En observancia de lo dispuesto en el artículo **164** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, no se condena a ninguna de las partes al pago de gastos y costas, debiendo cada parte sufragar las que haya erogado en esta instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, **definitiva** lo resolvió y firma la **Licenciada ERIKA MENA FLORES**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Primera Secretaria



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE NÚMERO: 23/2019-1

SENTENCIA DEFINITIVA
PRIMERA SECRETARÍA

de Acuerdos, Licenciada **ARACELI SALGADO ESPINOZA**
con quien actúa y da fe.

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