



**PODER JUDICIAL**

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

H. H. Cuautla, Morelos, a veintidós de agosto de dos mil veintidós.

**V I S T O S** los autos del expediente número **238/2021**, de la Tercera Secretaría, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL**, sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\*. \*\*\*\*\* y el **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, para dictar sentencia definitiva y;

**ANTECEDENTES:**

1.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común de este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, con fecha **uno de junio de dos mil veintiuno**, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció \*\*\*\*, demandando de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**; las prestaciones que en el mismo expone.

Señaló los hechos en que apoyó su acción, los que se tienen por reproducidos como si se insertasen a la letra, en obvio de repeticiones innecesarias.

2.- Por auto de **cuatro de junio de dos mil veintiuno**, se hizo prevención por única ocasión para que el promovente enderezara su demanda; por lo que una vez subsanada la misma, en auto de **dieciocho de junio de ese mismo año**, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar y correr traslado a los demandados, para que en el término de diez días dieran contestación a la demanda incoada en su contra.

3.- El **dieciséis y diecinueve ambos del mes de julio del mismo año**, se emplazó a los codemandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , por su parte el **trece de septiembre del mismo año**, se llevó a cabo el emplazamiento al **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**.

4.- En auto de **veinticuatro de septiembre del año próximo pasado**, declaró la rebeldía en que incurrieron los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , al no haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra.

5.- Mediante auto de **veintinueve de septiembre de la misma anualidad**, se tuvo por contestada la demanda al **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, por hechas sus manifestaciones y por opuestas las defensas y excepciones que hizo valer, ordenándose dar vista a la parte actora con el escrito de contestación de demanda para que manifestará lo que a su derecho conviniera; se señaló fecha para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia de Conciliación y Depuración prevista por el artículo 371 del Código procesal Civil en vigor, y por cuanto a los demandados mencionados en primer término, se ordenó publicar el presente auto por dos veces más en días consecutivos en el Boletín Judicial.

6.- Por auto de **veinticinco de octubre de ese año**, previa certificación secretarial, se tuvo a la parte actora, desahogando en tiempo y forma la vista indicado en el párrafo que precede.

7.- Mediante diligencia de **trece de enero del año en curso**, tuvo verificativo la audiencia de **conciliación** y **depuración**, en la que se hizo constar la asistencia de la parte actora, y su abogada patrono, así como la inasistencia de los codemandados ni de persona alguna que legalmente los representara, por lo que no fue posible llegar a un acuerdo conciliatorio, ordenándose abrir el juicio a prueba por un plazo común para las partes de **ocho días**.

9.- Por auto de **dieciséis de febrero del año que transcurre año**, se admitieron las pruebas ofrecidas por la parte actora consistentes en **CONFESIONAL** a cargo de los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , **TESTIMONIAL** a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , **DOCUMENTALES PÚBLICAS** y **PRIVADAS**, con las cuáles se ordenó dar vista a los demandados, **INSPECCIÓN JUDICIAL**, **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO** y la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**.



**PODER JUDICIAL**

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

**10.-** El **veinticinco de marzo del presente año**, previa certificación secretarial, se tuvo por precluído el plazo para contestar a vista indicada en el numeral anterior y por perdido su derecho que pudieron haber ejercido.

**11.-** En diligencia de **dieciocho de abril de este año**, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se hizo constar la incomparecencia de los demandados, así como la presencia del actor, de su abogada patrono y de los atestes ofrecidos de su parte; audiencia en la que se desahogaron las pruebas **confesional a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*** respectivamente, así como la **testimonial**; y por encontrarse pruebas pendientes por desahogar, se señaló nuevo día y hora para la continuación de la misma.

**12.-** Mediante auto de **cinco de mayo de dos mil veintidós**, se tuvo al **\*\*\*\*\***, informando respecto a lo solicitado por este juzgado mediante oficio **1000** de fecha once de abril del mismo año y con el contenido del mismo, se ordenó dar vista a las partes para manifestar lo que a su derecho correspondiera.

**13.-** El **seis de mayo del mismo año**, se llevó a cabo la inspección ordenada en autos, en el domicilio en el que se ubica el inmueble a usucapir.

**14.-** En diligencia de **veintitrés de mayo de la anualidad que transcurre**, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos, en términos del acta respectiva, en donde se certificó que el plazo de **tres días** concedidos a las partes para desahogar a **vista** ordenada en auto de **cinco de mayo del mismo año**, transcurrió para el actor **\*\*\*\*\*** del **dieciocho al veinte de mayo de dos mil veintidós** y para **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*** del **doce al dieciséis de mayo de este año** y para el **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** del **dieciocho al veinte del referido mes y año**, salvo error u omisión; declarándose precluído el derecho para deshago la misma y

toda vez que no había pruebas pendientes por desahogar, se pasó a la etapa de alegatos, teniendo por formulados los de la parte actora y por perdido el derecho de los demandados para formular los que a su parte correspondían; y por permitirlo el estado procesal del sumario, se citó a las partes para oír sentencia, lo cual ahora se hace al tenor de los siguientes:

## **CONSIDERANDO:**

### **I. COMPETENCIA.**

Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos **23, 29, 30, 34** fracción **III**, en relación con el **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial; toda vez que en el mismo se ventila un derecho real y que el inmueble materia del mismo se encuentra dentro de esta jurisdicción.

### **II.- VÍA.**

Asimismo, la vía elegida es la correcta, en términos del artículo **661** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, que prescribe que el juicio sobre prescripción debe seguirse en la vía **ordinaria**.

### **III. LEGITIMACIÓN.**

Acorde a la sistemática establecida para la redacción de sentencias, se procede a examinar la legitimación de las partes, ya que éste es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción y la ley obliga y faculta a esta autoridad a su estudio de oficio.

Al efecto es pertinente señalar que los artículos **179, 181 y 191** del Código Procesal Civil del Estado, precisan:



**PODER JUDICIAL**

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

*"Sólo 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."*

*"Tienen capacidad para comparecer en juicio: I.- Las personas físicas que conforme a la Ley estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles; podrán promover por sí o por sus representantes legales o mandatarios con poder bastante, salvo que la Ley exija su comparecencia personal;*

*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..."*

De las disposiciones antes citadas se deducen lo que en la doctrina se ha denominado como legitimación "ad causam" y la legitimación "ad procesan"; que son situaciones jurídicas distintas.

La primera, constituye un presupuesto procesal que está vinculado con la capacidad, potestad o facultad de una persona, para comparecer en juicio a nombre o en representación de otra persona y cuyo estudio necesariamente debe hacerse previo a analizar el fondo del asunto.

La segunda, es un elemento esencial de la acción que impone necesidad de que el juicio sea incoado por quien sea titular del derecho que se cuestiona y su estudio debe hacerse en el momento en que se analiza de fondo la acción ejercitada.

En este contexto tenemos que en la presente controversia, la legitimación procesal de las partes ha quedado colmada, toda vez que el actor \*\*\*\*\* puso en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, por su propio derecho mientras que los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* **E INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** fueron debidamente emplazados a juicio y no opusieron excepciones, en el caso del último compareció a juicio e hizo valer las excepciones que considero pertinentes; sin que durante el procedimiento se haya cuestionado sobre sus respectivas capacidades de ejercicio y de representación.

Respecto de la legitimación en la causa, la misma será analizada en conjunto con el estudio de la acción principal.

#### **IV.- ANÁLISIS DE LAS EXCEPCIONES.**

Por sistemática jurídica y dado que el demandado **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, compareció a juicio, y opuso excepciones, se procede al estudio de las mismas.

Del escrito de contestación de demanda se deduce que la institución demandada **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** opone las excepciones de **FALTA ACCIÓN Y DERECHO, LA FALTA DE LEGITIMACIÓN A LA CAUSA ASÍ COMO AL PROCESO, LA DE CONTESTACIÓN y LA DE NORMATIVIDAD ADMINISTRATIVA.**

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

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

La excepción de **contestación**, resulta infundada en virtud de que de lo expuesto por la dependencia pública en su escrito de contestación de demanda, no se deriva circunstancia alguna que



**PODER JUDICIAL**

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

tienda a destruir la acción ejercitada o que conlleve la imposibilidad de su estudio de fondo.

Por último, la excepción de **normatividad administrativa**, se encuentra supeditada al estudio de fondo que se haga en el presente asunto, pues conlleva que de ser procedente la acción, el actor cumpla con los requisitos de tramitación previstos en la legislación de la propia institución registral para la inscripción.

**V.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.**

Enseguida se procede al estudio de la acción de **prescripción adquisitiva** ejercitada por \*\*\*\* contra \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y el **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.**

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

**"ARTICULO 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."*

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

*Los poseedores a que se refiere el párrafo anterior, se 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."*

**"ARTICULO 972.- PRESUNCIÓN DE PROPIEDAD POR POSESIÓN ORIGINARIA.** La posesión originaria establece la presunción de propiedad a favor de quien la tiene para todos los efectos legales. No se establece la misma presunción en favor de quien posee en virtud de un derecho personal, o

de un derecho real distinto del dominio; pero si es poseedor de buena fe, se tiene la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído.

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

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

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

Se entiende por título la causa generadora de la posesión."

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

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

**"ARTICULO 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."

**"ARTICULO 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."

**"ARTICULO 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."

**"ARTICULO 995.- CONCEPTO DE POSESIÓN CIERTA 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."

**"ARTICULO 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."

**"ARTICULO 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."

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





**PODER JUDICIAL**

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

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

**"ARTICULO 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."

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

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

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

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

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

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

De los preceptos legales antes transcritos, se colige que la posesión de una cosa es un poderío de hecho en virtud del cual una persona la retiene y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia; que ésta surge como consecuencia

de la constitución de un derecho o sin derecho alguno; en el primer caso se es poseedor de derecho, en el segundo, de hecho; que cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente los dos son poseedores de la cosa pero el que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria y el otro, una posesión derivada y que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.

Asimismo establecen los preceptos legales que la prescripción positiva o usucapión es la forma de adquirir bienes o derechos mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real, ejercida en forma **pacífica, continua, pública y cierta**, por el tiempo que fija la Ley, en el caso de inmuebles en **cinco años**, cuando se poseen con los requisitos señalados con antelación y por último que el que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad pero en todo caso, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.

Así tenemos que en el caso en estudio, la parte actora refiere que adquirió el bien inmueble identificado como: **\*\*\*\*\***; el cual cuenta con una **superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados**; con **registro \*\*\*\*\***, mismo que se encuentra inscrito ante el **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos** bajo el **folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\***; con las siguiente medidas y colindancias: **AL NORESTE: \*\*\*\*\* METROS**, COLINDA CON LIMITE DE EXPROPIACIÓN; **AL SURESTE: MIDE \*\*\*\*\* METROS**, COLINDA CON RESTRICCIÓN FEDERAL; **AL SURESTE: MIDE \*\*\*\*\* METROS**, COLINDA CON RESTRICCIÓN FEDERAL; **AL SURESTE: MIDE \*\*\*\*\* METROS**, COLINDA CON RESTRICCIÓN FEDERAL; **AL SUROESTE: \*\*\*\*\* CON LOTE \*\*\*\*\***; **AL NOROESTE: MIDE \*\*\*\*\* METROS**, COLINDA CON \*\*\*\*\*: mediante contrato de compraventa realizado el **trece de octubre del año dos mil**, con el demandado **\*\*\*\*\*** y su cónyuge **\*\*\*\*\***, entregando la



**PODER JUDICIAL**

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

posesión materia del referido inmueble en concepto de dueño y de forma pacífica, continua, pública, cierta y de buena fe.

Ahora bien, el artículo **384** del Código Procesal Civil vigente en la entidad dispone que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba; el siguiente numeral **386** establece que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones de modo que la parte que afirme tendrá la carga de la prueba de sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal y, por su parte el precepto **368** del mismo ordenamiento legal señala que en caso que se declare la rebeldía del demandado, existirá la presunción de confesión de los hechos de la demanda que se dejó de contestar; así, en el caso en estudio, se declaró la **rebeldía** de los codemandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , por lo que opera la presunción prevista en éste último dispositivo, la cual se robustece con los siguientes medios de convicción ofrecidos por la actora:

La **documental privada** exhibida con su escrito inicial de demanda consistente en un **contrato de compraventa** de fecha \*\*\*\*\* , celebrado entre \*\*\*\*\* con el consentimiento de su cónyuge \*\*\*\*\* como **vendedores y \*\*\*\*\*** como **comprador**; respecto del inmueble identificado como: \*\*\*\*\*; el cual cuenta con una **superficie** de \*\*\*\*\* **metros cuadrados**; con **registro \*\*\*\*\***, mismo que se encuentra inscrito ante el **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos** bajo el **folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\***; con las siguiente medidas y colindancias: **AL NORESTE:** \*\*\*\*\* METROS, COLINDA CON LIMITE DE EXPROPIACIÓN; **AL SURESTE:** MIDE \*\*\*\*\* METROS, COLINDA CON RESTRICCIÓN FEDERAL; **AL SURESTE:** MIDE \*\*\*\*\* METROS, COLINDA CON RESTRICCIÓN FEDERAL; **AL SURESTE:** MIDE \*\*\*\*\* METROS, COLINDA CON RESTRICCIÓN FEDERAL; **AL SUROESTE:** \*\*\*\*\* CON LOTE \*\*\*\*\*; **AL NOROESTE:** MIDE \*\*\*\*\* METROS, COLINDA CON \*\*\*\*\*; siendo el precio de la operación la cantidad de **\$\*\*\*\*\***; de la cual se advierte **la causa generadora de la posesión** que el promovente viene detentando sobre el inmueble materia de la presente acción en

calidad de dueño, al haber adquirido legalmente la posesión del predio materia del juicio en virtud de un **contrato de compraventa**, esto es, un acto traslativo de dominio; documental que al no haber sido objetada ni impugnada por la parte demandada, se le confiere valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos **391, 444 y 490** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

A fin de robustecer lo anterior, la parte actora también ofreció la prueba **confesional** a cargo de los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , desahogada en audiencia del **dieciocho de abril del año en curso**, en la cual los absolventes fueron declarados **confesos** ante su incomparecencia injustificada, por lo que **admitieron fictamente** “...que el **trece de octubre del año dos mil**, su presentante celebró con el señor \*\*\*\*\* , contrato privado de compraventa respecto de un predio urbano ubicado en \*\*\*\*\* , que dicho predio es identificado como \*\*\*\*\* ; inmueble que tiene una superficie de \*\*\*\*\* **metros cuadrados** y la siguientes medidas y colindancias: **AL NORESTE:** \*\*\*\* METROS, COLINDA CON LIMITE DE EXPROPIACIÓN; **AL SURESTE:** MIDE \*\*\*\*\* , COLINDA CON RESTRICCIÓN FEDERAL; **AL SURESTE:** MIDE \*\*\*\*\* METROS, COLINDA CON RESTRICCIÓN FEDERAL; **AL SURESTE:** MIDE \*\*\*\*\* METROS, COLINDA CON RESTRICCIÓN FEDERAL; **AL SUROESTE:** \*\*\*\*\* CON LOTE \*\*\*\*\* ; **AL NOROESTE:** MIDE \*\*\*\*\* METROS, COLINDA CON CALLE \*\*\*\*\* ; que desde el \*\*\*\*\* a la fecha \*\*\*\*\* ejerce sobre el inmueble materia de Litis una posesión pacífica, cierta, continua, pública, de buena fe ya título de dueño, y que desde que su articulante lo adquirió ha detentado la posesión y disfrute del mismo, obteniendo los frutos naturales y civiles por su empleo para habitación y que el contrato de compraventa celebrado con \*\*\*\*\* , con el consentimiento, aprobación y/o conformidad de su esposa \*\*\*\*\* , constituye un título subjetivamente válido para usucapir el inmueble materia de juicio, y que desde el año dos mil a la fecha es inexistente cualquier acto de perturbación ejercido por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en relación a inmueble motivo de la presente Litis que posee \*\*\*\*\* y que el inmueble de mérito actualmente **libre de todo gravamen** cuenta con el registro número \*\*\*\*\* , con folio real electrónico \*\*\*\*\*...” ; probanzas a las cuales se les confiere **valor probatorio** en términos de lo dispuesto por los artículos **426** fracción I, **427** y **490** de la ley adjetiva



**PODER JUDICIAL**

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

civil del Estado de Morelos, en virtud de que los absolventes admitieron fictamente hechos que le perjudican y benefician a los intereses de la parte actora.

Corroborando lo anterior, obra en autos la **testimonial** a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, quienes al rendir sus declaraciones al tenor del interrogatorio que se les realizó, manifestaron saber y constarles conocer a su presentante \*\*\*\*\*, la primera, conocerlo desde hace más de cuarenta años, y la segunda, desde hace treinta y seis años por ser novios, saber dónde se encuentra localizado físicamente el predio urbano ubicado en \*\*\*\*\*; la primer ateste refirió que lo ubica por ser su **vecina** y convivir con su familia y la segunda por ser **pareja** de su presentante y tener más de veinte años viviendo en dicho predio; que conocen los antecedentes de propiedad del inmueble motivo de Litis; saber que su presentante es quien se ha ostentado como posesionario o propietario de inmueble ubicado en \*\*\*\*\*; la primera ateste refiere saberlo porque su presentante se lo comentó y la segunda porque desde que viven hace más de veinte años su presentante jamás ha tenido problema judicial o reclamo por la compra del predio y ha sido el que ha tenido todos los derechos de la propiedad y tomado decisiones sobre ella; que su presentante radica en el inmueble en cuestión desde hace más de veinte años y que no tiene ninguna imposibilidad material o jurídica que perturbe en el ejercicio de la posesión del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*; que conocen el contra de compraventa de \*\*\*\*\* celebrado entre \*\*\*\*\* con el consentimiento de \*\*\*\*\*.

La citada probanza es valorada en los términos previstos por el artículo **490** de la ley adjetiva civil y atendiendo a los principios de la lógica y la experiencia se le concede valor y eficacia probatoria puesto que los testigos fueron acordes y contestes en sus declaraciones, mismas que coinciden con los hechos argumentados por la parte actora en su escrito inicial de demanda sin que se advierta mendacidad en su dicho.

De igual manera, la parte actora ofreció como prueba de su parte la **documental pública** consistente en el **certificado de libertad de gravamen** de fecha **\*\*\*\*\***, en el que consta como propietario del inmueble antes mencionado **\*\*\*\*\***, expedido por la Registradora del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; prueba a la que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos **437** fracción **II**, **442**, **490** y **491** de la Legislación Procesal Civil vigente del Estado de Morelos.

De igual manera, la parte actora ofreció también como medio probatorio la **inspección judicial**; medio de convicción que fue desahogado por el Fedataria adscrita a éste Juzgado Licenciada **\*\*\*\***, inspección que fue realizada el día **seis de mayo del año en curso**, y de la que se desprende que fue la parte actora quien permitió el acceso al inmueble, que el inmueble actualmente se encuentra habitado por **\*\*\*\*\***, en donde hizo contar que el inmueble se encuentra localizado en **\*\*\*\*\***, que efectivamente el inmueble de mérito se encuentra en zona urbana del Poblado de **\*\*\*\*\***, que el predio es de barda de tabicón y cuatro bardas largas de aproximadamente treinta y cinco metros con fondo 40 cuarenta de largo, con una superficie aproximada de **\*\*\*\*\* cuadrados**, construcción de **\*\*\*\*\*** metros cuadrados aproximadamente, tipo de construcción en el interior es de tabicón, dos columnas en el interior; tiene tres entradas y tres salidas; tiene un portón de color rojo decolorado, puerta con reja de acceso a un negocio y una puerta chica y cuenta con los servicios básicos de luz, agua, drenaje, servicio telefónico y de internet, reiterando que quien le dio acceso fue la parte actora de mérito; tomando fotografías de los puntos desahogados.

Prueba de Inspección a la que se le concede valor probatorio atento a lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y con ésta se refuerza el argumento del actor en el sentido de que ha realizado actos de dominio en el predio materia de la Litis y que ejerce la posesión del mismo.

Respecto de la prueba **documentales pública y privada**



**PODER JUDICIAL**

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

consistentes en:

**Contrato de compraventa** de fecha **tres de agosto de al año dos mil**, celebrado entre **COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA** en su calidad de vendedor y como comprador \*\*\*\*\*, respecto del \*\*\*\*\* con una superficie de \*\*\*\*\* con las siguientes medidas y colindancias **AL NORESTE: \*\*\*\*\* METROS, COLINDA CON LIMITE DE EXPROPIACIÓN; AL SURESTE: MIDE \*\*\*\*\* METROS, COLINDA CON RESTRICCIÓN FEDERAL; AL SURESTE: MIDE \*\*\*\*\*METROS, COLINDA CON RESTRICCIÓN FEDERAL; AL SURESTE: MIDE \*\*\*\*\* METROS, COLINDA CON RESTRICCIÓN FEDERAL; AL SUROESTE: \*\*\*\*\* CON LOTE \*\*\*\*\*; AL NOROESTE: MIDE \*\*\*\*\* METROS, COLINDA CON CALLE \*\*\*\*\*.**

**Copia certificada del contrato privado de compraventa** de fecha **trece de octubre del dos mil**, celebrado entre \*\*\*\*\* con el consentimiento de su cónyuge \*\*\*\*\* como vendedores y \*\*\*\*\* como comprador; respecto del inmueble identificado como: \*\*\*\*\*; **el cual cuenta con una superficie de \*\*\*\*\* siete metros cuadrados; con registro \*\*\*\*\***, mismo que se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\*; con las siguiente medidas y colindancias: **AL NORESTE: \*\*\*\*\* METROS, COLINDA CON LIMITE DE EXPROPIACIÓN; AL SURESTE: MIDE \*\*\*\*\* METROS, COLINDA CON RESTRICCIÓN FEDERAL; AL SURESTE: MIDE \*\*\*\*\* METROS, COLINDA CON RESTRICCIÓN FEDERAL; AL SURESTE: MIDE \*\*\*\*\* METROS, COLINDA CON RESTRICCIÓN FEDERAL; AL SUROESTE: \*\*\*\*\* CON LOTE \*\*\*\*\*; AL NOROESTE: MIDE \*\*\*\*\* METROS, COLINDA CON \*\*\*\*\*.** Siendo el precio de la operación la cantidad de \$\*\*\*\*\*; expedida por el Notario Público Número \*\*\*\*\*.

Documentos a los cuales es dable concederle **valor probatorio**, ello de conformidad con los artículos **437** fracción **II**, **441**, **442**, **444**, **490** y **491** de la Legislación Procesal Civil vigente del Estado de Morelos, resultando **eficaces** para acreditar el acuerdo de voluntades de los

cuales deriva la posesión de la parte actora, respecto del inmueble identificado \*\*\*\*\*.

Respecto de la prueba **documentales privadas** enmarcadas en el número **X** y **XI** consistentes en **tres recibos** de pago por el servicio de luz expedidos por la **Comisión Federal de Electricidad**, así como los **cinco recibos de agua** expedidos por el **sistema independiente de \*\*\*\*\*** a favor de \*\*\*\*\*; se les concede valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 442, 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y con éstas se refuerza el argumento del actor en el sentido de que ha realizado actos de dominio en el predio materia de la Litis y que ejerce la posesión del mismo.

Atento a las consideraciones expuestas en líneas anteriores y atendiendo a que los codemandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, no dieron contestación a la demanda incoada en su contra, siguiéndose el presente juicio en su rebeldía y además ni éstos ni el **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** ofrecieron medio de prueba alguno que desvirtuara la acción ejercitada por la parte actora; bajo esta premisa, con la presunción prevista por la ley y con el cúmulo de pruebas analizadas, se concluye que la posesión detentada por \*\*\*\*\* es apta para prescribir en virtud de que dicha posesión se ha dado con las exigencias previstas por el artículo **1237** de la Ley adjetiva civil, es decir, en concepto de dueño, de manera pacífica, continua, pública y de forma cierta; así como al hecho de que ha detentado la posesión del inmueble por un periodo de tiempo de más de veinte años, esto es, desde el año dos mil.

En efecto, la parte actora acreditó que la posesión que detenta es de manera cierta y de buena fe, toda vez, que el título exhibido como base de la acción no deja lugar a dudas respecto al concepto originario en que posee el bien inmueble materia del presente juicio ya que con él, se acredita que su posesión es en virtud de un título suficiente para transmitir el dominio, tal y como quedó acreditado precedentemente.





**PODER JUDICIAL**

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

Por cuanto a que la posesión del actor sea de manera continua, pública y pacífica, esto es, que no haya sido interrumpida por alguna de los medios enumerados en los artículos **1251** a **1254** del Código Civil aplicable, y que la misma se disfrute de manera tal que pueda ser conocida por todos aquéllos que tengan interés en interrumpirla, esto es, de manera pública y sin violencia alguna, ello significa en forma pacífica; elementos que a consideración de este juzgado quedan acreditados en este juicio con las probanzas analizadas y valoradas previamente, evidenciándose que la posesión que detenta la actora respecto del bien inmueble materia de litis, ha sido de manera **pacífica** porque nadie le ha disputado la posesión que él tiene ni ha existido pleito por la posesión que tiene la actora respecto del inmueble materia de litis, tan es así, que ha ejercido actos de dominio sobre el bien; **continua** pues la posesión no se ha interrumpido y pública porque se ha ostentado como dueño del inmueble ante las comunidad.

En tal virtud, **resulta procedente** la acción ejercitada por la parte actora y se declara que \*\*\*\*\* **se ha convertido de poseedor en propietario por prescripción positiva** del inmueble identificado como: \*\*\*\*\*; **el cual cuenta con una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados**; con las siguiente medidas y colindancias: **AL NORESTE:** \*\*\*\*\* METROS, COLINDA CON LIMITE DE EXPROPIACIÓN; **AL SURESTE:** MIDE \*\*\*\*\* METROS, COLINDA CON RESTRICCIÓN FEDERAL; **AL SURESTE:** MIDE \*\*\*\*\* METROS, COLINDA CON RESTRICCIÓN FEDERAL; **AL SURESTE:** MIDE \*\*\*\*\* METROS, COLINDA CON RESTRICCIÓN FEDERAL; **AL SUROESTE:** \*\*\*\*\* CON LOTE \*\*\*\*\*; **AL NOROESTE:** MIDE \*\*\*\*\* METROS, COLINDA CON \*\*\*\*\*; mismo que corresponde al inmueble que se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el **folio real número \*\*\*\*\***.

En tal virtud, una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, expídase copias certificadas de esta resolución a la parte actora previo el pago de los derechos correspondientes, para que le sirva de Título de Propiedad y se inscriba en el Instituto de Servicios Registrales y

Catastrales del Estado de Morelos en términos del artículo **1243** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

Consecuentemente, **se condena** al **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** a **cancelar la inscripción** que en esa Dirección existe a nombre de \*\*\*\*\* respecto del predio descrito, e inscriba la presente resolución que constituye título de propiedad del inmueble especificado en párrafos precedentes en favor de la parte actora \*\*\*\*\* , **respecto del inmueble antes precisado**; lo anterior se resuelve así con apoyo en lo dispuesto en los artículos **1243** del Código Civil del Estado de Morelos y artículos **27** y **57** de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos.

Encuentra sustento lo antes determinado, en el criterio emitido por la Honorable Suprema Corte de Justicia de la Nación, que a la letra dice:

Época: Octava Época  
Registro: 206602  
Instancia: Tercera Sala  
Tipo de Tesis: Jurisprudencia  
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación  
Núm. 78, Junio de 1994  
Materia(s): Civil  
Tesis: 3a./J. 18/94  
Página: 30

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TITULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.**

*De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión*



**PODER JUDICIAL**

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

no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.

*Contradicción de tesis 39/92. Sustentada entre el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 23 de mayo de 1994. Cinco votos. Ponente: Luis Gutiérrez Vidal. Secretaria: María Guadalupe Saucedo Zavala.*

*Tesis de Jurisprudencia 18/94. Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal, en sesión de veintitrés de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, por cinco votos de los señores Ministros: Presidente Carlos Sempé Minvielle, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Irma Cué Sarquis y Luis Gutiérrez Vidal, designados los dos últimos por el H. Pleno de este alto Tribunal, para cubrir las vacantes existentes.*

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.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos **1223, 1224, 1225, 1237, 1238, 1251, 1252, 1253, 1254** y demás relativos y aplicables del Código Civil, **101, 105, 106, 107, 504, 505, 506, 661** y demás relativos y aplicables del Código de Procesal Civil, ambos en vigor del Estado de Morelos, es de resolverse y se:

**RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, en términos de lo expuesto en el considerando primero de esta resolución.

**SEGUNDO.-** La parte actora **\*\*\*\*\***, sí acreditó la acción que ejercitó contra **\*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\***, y del **DIRECTOR DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, quienes no comparecieron a juicio siguiéndose éste en su rebeldía y consecuentemente;

**TERCERO.-** Se declara que **\*\*\*\*\* se ha convertido en propietario** por prescripción positiva, del inmueble identificado como: **\*\*\*\*\*; el**

**cual cuenta con una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados;** con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORESTE:** \*\*\*\*\* METROS, COLINDA CON LIMITE DE EXPROPIACIÓN; **AL SURESTE:** MIDE \*\*\*\*\* METROS, COLINDA CON RESTRICCIÓN FEDERAL; **AL SURESTE:** MIDE \*\*\*\*\* METROS, COLINDA CON RESTRICCIÓN FEDERAL; **AL SURESTE:** MIDE \*\*\*\*\* METROS, COLINDA CON RESTRICCIÓN FEDERAL; **AL SUROESTE:** \*\*\*\*\* CON LOTE \*\*\*; **AL NOROESTE:** MIDE \*\*\*\*\* METROS, COLINDA CON \*\*\*\*\*; mismo que corresponde al inmueble que se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el **folio real número \*\*\*\*\*.**

**CUARTO.-** Se condena al **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** a cancelar la inscripción que en esa Dirección existe a nombre del demandado \*\*\*\*\* e inscriba la presente resolución que constituye título de propiedad del inmueble especificado en el resolutivo que antecede, en favor de la parte actora \*\*\*\*\*.

**QUINTO.-** Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, expídase copias certificadas de esta resolución a la parte actora previo el pago de los derechos correspondientes, para que le sirva de Título de Propiedad y se inscriba en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos en términos del artículo **1243** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

**SEXTO.-** 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 Y CÚMPLASE.**

Así, **definitivamente** lo resolvió y firma el Licenciado **GABRIEL CÉSAR MIRANDA FLORES**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **ROSALÍA ALEJANDRA GUTIÉRREZ ANZÚREZ**, con quien legalmente actúa y da fe.



*"2022, Año de Ricardo Flores Magón"*

**PODER JUDICIAL**

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