



PODER JUDICIAL

“2022, Año de Ricardo Flores Magón”

Expediente: **581/2021**

Actor: *****

Demandado: *****e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**

Tercera Secretaría

Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción positiva.

Sentencia Definitiva.

Xochitepec, Morelos; a veintiséis de agosto de dos mil veintidós.

V I S T O S para resolver en **DEFINITIVA**, en los autos del expediente número **581/2021-3** relativo al **juicio ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por *********, en contra de *******e INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, radicado en la Tercera Secretaría de esta H. Juzgado, y;

R E S U L T A N D O

1.- PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA. Mediante escrito presentado el **ocho de diciembre de dos mil veintiuno**, ante la Oficialía de Partes Común del Octavo Distrito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció *********, promoviendo en la vía **ORDINARIA CIVIL** la **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** contra *******e INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**. Manifestando como hechos los que se aprecian en su escrito de demanda, los cuales se tienen en este apartado por íntegramente reproducidos como si literalmente se insertasen a la letra en obvio de repeticiones innecesarias. Además, invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto y exhibió los documentos que consideró base de su acción.

2.- RADICACIÓN DEL JUICIO. Por acuerdo de **ocho de diciembre de dos mil veintiuno**, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenando correr traslado y emplazar a los codemandados, para que dentro del plazo legal de **diez días** dieran contestación a la demanda entablada en su contra, requiriéndoles que señalaran domicilio dentro de esta jurisdicción para oír y recibir notificaciones, apercibiéndoles que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se les harían y surtirían a través del Boletín Judicial que edita este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

3.- EMPLAZAMIENTO DE LOS CODEMANDADOS.- Los llamamientos a juicio se hicieron de la siguiente manera:

a) *****, Mediante cedula de notificación personal de **once de enero de dos mil veintidós** y previo citatorio.

b) *****, Mediante cedula de notificación personal de **once de enero de dos mil veintidós** y previo citatorio.

UNA
ADM
INIS
TRA
CIÓN
N
DE
JUS
TICI
A
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
EST
AES
DIG
NA
DE
ASPI
RAC
IÓN
SOC
IAL;
A
SU
REA
LIZA
CIÓN
N
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

c) INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS: Mediante cedula de notificación de **catorce de febrero de dos mil veintidós**, y mediante exhorto, el Actuario adscrito al Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos (previo citatorio).

4.- POSTURA DE LOS CODEMANDADOS.- La actitud procesal asumida por los codemandados, una vez emplazados a juicio fue la siguiente:

a) ******* y *******, Mediante auto de **veintiocho de febrero de dos mil veintidós**, previa certificación correspondiente se tuvo por declarada la rebeldía en que incurrieron teniéndose por perdido el derecho que tuvieron para contestar la demanda entablada en su contra, asimismo se les hizo efectivo el apercibimiento decretado por auto de ocho de diciembre de dos mil veintiuno, por lo tanto, las posteriores notificaciones aún las de carácter personal se le harían y surtirían sus efectos mediante su publicación en el Boletín Judicial, por otro lado el codemandado **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** mediante auto de **veintiocho de febrero de dos mil veintidós**, se le tuvo en tiempo dando contestación a la demanda interpuesta en su contra y con la misma se ordenó darle vista a la parte contraria para que en el plazo de TRES DIAS manifestara lo que a su derecho corresponda.

5.- FIJACIÓN DEL DEBATE.- Toda vez que se encontraba fijada la litis, en auto de **veintiocho de febrero de dos mil veintidós**, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración, prevista en el artículo **371** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado.

6.- CONTESTACIÓN DE VISTA.- Por acuerdo de fecha catorce de marzo de dos mil veintidós, se tuvo a la abogada patrono de la parte actora contestando la vista ordenada por auto de fecha veintiocho de febrero de dos mil veintidós, respecto de la contestación de demanda del codemandado Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

7.- AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN.- El **veintiocho de febrero de dos mil veintidós**, se desahogó la audiencia de Conciliación y Depuración, en la que se hizo constar la incomparecencia de la parte actora, no obstante sí compareció su abogada patrono, de igual forma, no comparecieron los codemandados, a pesar de encontrarse debidamente notificados, motivo por el cual no fue posible la conciliación, procediendo a depurar el presente procedimiento y en virtud de que no existían excepciones de previo y



PODER JUDICIAL

UNA
ADM
INIS
TRA
CIÓN
N
DE
JUS
TICI
A
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
EST
A ES
DIG
NA
DE
ASPI
RAC
IÓN
SOC
IAL;
A
SU
REA
LIZA
CIÓN
N
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

“2022, Año de Ricardo Flores Magón”

Expediente: **581/2021**

Actor: *****

Demandado: *****e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**

Tercera Secretaría

Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción positiva.

Sentencia Definitiva.

especial pronunciamiento que resolver, se mandó abrir el juicio a prueba por el término de ocho días comunes para las partes.

8.- OFRECIMIENTO, ADMISIÓN y PREPARACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.- Por auto de **catorce de junio de dos mil veintidós**, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos prevista por el artículo **400** del Código Procesal Civil, además se proveyó sobre los medios probatorios ofrecidos, entre los que se admitieron a la parte actora: **LA CONFESIONAL** a cargo de la parte demandada ***** y *****, **LA DECLARACION DE PARTE** a cargo de la parte demandada ***** y *****, la **TESTIMONIAL** a cargo de ***** y *****, **LAS DOCUMENTALES PUBLICAS y PRIVADAS**, así como la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO, LEGAL Y HUMANA.**

9.- DESAHOGO DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.- El **doce de agosto de dos mil veintidós**, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de Pruebas y Alegatos, en la cual se desahogaron las pruebas que se encontraban preparadas, asimismo en virtud de la incomparecencia de las codemandadas se les declaró confesas de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales y al no existir prueba pendiente para desahogar, se tuvieron por formulados los alegatos de la parte actora y por perdido el derecho de los demandados *****e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, para formular los que a su parte correspondían, por último se turnaron los presentes autos para resolver en definitiva, lo cual ahora se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, de conformidad con lo dispuesto en los artículos **87 y 105** de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos; **18, 21, 23, 24, 29 y 34** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

En ese tenor y en lo que respecta a la **competencia por razón del grado**, este Juzgado es competente para

conocer el presente asunto, ya que se encuentra eminentemente en Primera Instancia.

Por cuanto a la competencia por **materia** este Órgano Jurisdiccional es competente, al ser las pretensiones reclamadas de naturaleza civil.

De igual manera y tratándose de la **competencia por razón de territorio**, se debe tomar en consideración lo preceptuado por el dispositivo **34** fracción **III** del Código Adjetivo Civil en vigor del Estado de Morelos que dispone:

...”Artículo 34.- Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio. I.--II-- III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio...”

De lo anterior, se advierte que la competencia por territorio tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles, está determinada por el domicilio de la cosa, siendo que el bien inmueble sujeto a litis es identificado como: *********, lugar donde ejerce jurisdicción este Tribunal, por ende, resulta innegable la competencia que le asiste a este Juzgado para conocer y resolver el asunto que nos atiende.

II. ANÁLISIS DE LA VÍA.- En segundo plano, se procede al análisis de la vía en la cual el accionante intenta su acción, análisis que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, debido a que el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo **17** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica.

Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de **presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas.**



PODER JUDICIAL

“2022, Año de Ricardo Flores Magón”

Expediente: **581/2021**

Actor: *****

Demandado: *****e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**

Tercera Secretaría

Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción positiva.

Sentencia Definitiva.

Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley.

Robustece la anterior determinación la siguiente jurisprudencia derivada de la **CONTRADICCIÓN DE TESIS 135/2004-PS**, Novena Época, con número de registro digital, 178665, publicada en el Semanario Judicial de la Federación su Gaceta, Tomo XXI, abril de 2005, Materia común, página 576, que expone:

“PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.

El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente

UNA
ADM
INIS
TRA
CIÓN
N
DE
JUS
TICI
A
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
EST
A ES
DIG
NA
DE
ASPI
RAC
IÓN
SOC
IAL;
A
SU
REA
LIZA
CIÓN
N
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

Contradicción de tesis 135/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Sexto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y la anterior Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 9 de febrero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

Tesis de jurisprudencia 25/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dos de marzo de dos mil cinco.”

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, debido a lo



PODER JUDICIAL

“2022, Año de Ricardo Flores Magón”

Expediente: **581/2021**

Actor: *****

Demandado: *****e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**

Tercera Secretaría

Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción positiva.

Sentencia Definitiva.

estipulado en los preceptos **349 y 661** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado, que refieren:

UNA
ADM
INIS
TRA
CIÓN
N
DE
JUS
TICI
A
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
EST
A ES
DIG
NA
DE
ASPI
RAC
IÓN
SOC
IAL;
A
SU
REA
LIZA
CIÓN
N
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

“Artículo 349.- Del juicio civil ordinario. Los litigios judiciales se tramitarán en la vía ordinaria, con excepción de los que tengan señalado en este Código una vía distinta o tramitación especial, siendo aplicables las disposiciones de este Título, en lo conducente, a los demás procedimientos establecidos por este Ordenamiento.”

“Artículo 661.- 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...”

En tales condiciones, la vía analizada es la idónea para este procedimiento, ya que, el artículo **661** de la Ley Adjetiva Civil, establece esta vía para la tramitación de los juicios de prescripción adquisitiva tal y como ocurre con el presente juicio.

Sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora, pues el estudio de la vía, no significa la procedencia de la acción misma.

III. LEGITIMACIÓN. Conforme a la sistemática establecida por el artículo 105 de la Ley Adjetiva Civil aplicable, se procede al estudio de la legitimación de las partes para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional, la cual es independientemente de la legitimación ad causam o de la acción, que será objeto del estudio en el apartado correspondiente de la presente sentencia, toda vez que la misma tiene que ver con los requisitos o elementos necesarios para la procedencia de la acción misma.

Análisis que es obligación de esta autoridad y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio, tal y como lo ordena la siguiente Jurisprudencia de la Novena Época, en materia Civil emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, con registro digital 189294 Instancia: publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIV, julio de 2001, tesis: VI.2o.C. J/206. Página: 1000, que a la letra dice:

**“LEGITIMACIÓN, ESTUDIO
OFICIOSO DE LA.** *La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.”*

Así, el artículo **191** del Código Procesal Civil vigente, establece:

“ARTÍCULO 191.- *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...”*

Ahora bien, es necesario establecer la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa, pues la primera es un presupuesto procesal que se refiere a que la persona que ejerce el derecho, es capaz y tiene facultades para hacerlo valer, en nombre y representación del titular del mismo, cuya inexistencia impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio, mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el juicio, el cual es una condición para obtener sentencia favorable.

En este orden de ideas, **la legitimación procesal de la parte actora** en el presente juicio quedó acreditada con el convenio de compraventa exhibido con su escrito inicial, que aparece celebrado por *********, en su calidad de vendedora y ********* en su carácter de compradora, respecto del bien inmueble ubicado en la *********, que tiene una superficie



PODER JUDICIAL

“2022, Año de Ricardo Flores Magón”

Expediente: **581/2021**

Actor: *****

Demandado: *****e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**

Tercera Secretaría

Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción positiva.

Sentencia Definitiva.

386.50 mt2 el cual se identifica con las siguientes medidas y colindancias:

-NORTE: En 20.47 metros con calle Aquiles Serdán.

-Al Sur: En 20.00 metros con Lote 29.

-AL Oriente: En 21.52 metros con señora Dolores “N”.

-Al Poniente en 17.13 metros con calle Plan de San Luis.

Inmueble que es materia del presente asunto; documental privada a la que se le concede valor probatorio para los efectos de este apartado en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444 y 445** de la ley adjetiva civil vigente, por haberse ofrecido con las formalidades prescritas por la ley y no haber sido objetada por los demandados, **lo anterior, sin prejuzgar sobre la procedencia de la acción.**

Asimismo, la actora exhibió el certificado de libertad o de gravamen expedido el *veintidós de noviembre de dos mil veintiuno*, por la Registradora de la Dirección de Certificaciones del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, en el que se hace constar que el bien inmueble identificado como ***** , con una superficie de 386.50 metros cuadrados, se encuentra registrado en dicha dependencia pública con el folio real *****a nombre de la codemandada *****; documental pública, también exhibida con el escrito inicial, que tiene valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos **437** fracción **II** y **490** de la Ley Adjetiva Civil vigente, con la que se acredita la legitimación pasiva de la diversa codemandada.

Sin que pase desapercibido que, el actor entabló demanda de prescripción positiva en la vía ordinaria civil en contra de:

“1.- *****e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.**”

Y del contrato privado de compraventa que exhibe la parte actora, se desprende que lo celebraron por una parte

UNA
ADM
INIS
TRA
CIÓN
N
DE
JUS
TICI
A
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
EST
AES
DIG
NA
DE
ASPI
RAC
IÓN
SOC
IAL;
A
SU
REA
LIZA
CIÓN
N
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

***** quien en lo sucesivo se le denominó como la vendedora y por la otra parte la C. *****, a quien se le denominó como el comprador, respecto del bien inmueble identificado como inmueble ubicado en la *****, que tiene una superficie 386.50 mt2.

Así también corre agregado en autos el contrato privado de compraventa de **tres de julio de mil novecientos ochenta y cuatro**, que exhibe la parte actora celebrado entre ***** como la vendedora y por la otra parte la C. *****, como compradora, respecto del bien inmueble identificado lote *****.

De igual manera, de la misma documental, cabe resaltar la importancia del nombre del propietario del inmueble antes mencionado, pues es con esta contra quien también se entabla la demanda de usucapión tal como lo prevén los numerales 661 del Código Procesal Civil y 1242 del Código Civil del Estado de Morelos, precitados en párrafos que anteceden, resultando como propietaria inscrita en dicho certificado de libertad o de gravamen: “*****”.

De igual manera, la legitimación pasiva del Codemandado **Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**, quedó debidamente determinada; puesto que, como ya se dijo, hay 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, es decir la Legitimación pasiva subyace en el fondo cuando existiendo la Legitimación activa en el proceso de una acción, se ejercita en contra de la persona que deba cumplirla, lo que acontece en el caso que nos ocupa puesto que el **Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos** es quien debe o no cancelar la Inscripción del bien inmueble materia del presente juicio que se encuentra inscrito en la institución a su cargo y en esas condiciones se convierte en la persona frente a la cual se debe de ejercitar también la acción de Prescripción. |

IV. ESTUDIO DE LAS EXCEPCIONES.- Antes del estudio de la acción que ejerce la parte actora, es menester analizar previamente las excepciones opuestas por el demandado **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, consistentes en:

“1.- La falta de acción y de derecho atribuible a todas y cada una de las prestaciones del libelo inicial de demanda, toda vez que la parte actora no se encuentra en ninguno de los supuestos para



PODER JUDICIAL

“2022, Año de Ricardo Flores Magón”

Expediente: **581/2021**

Actor: *****

Demandado: *****e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**

Tercera Secretaría

Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción positiva.

Sentencia Definitiva.

el reclamo de dichas prestaciones, además de que no menciona la causa generadora de su posesión.”

Por cuanto a la defensa de falta de acción o “*sine actione agis*”, ésta no constituye propiamente una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, ya sea para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra en esa división. Sine actione agis, no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercido, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción. Por lo que dicha excepción es improcedente.

2.- *La falta de legitimación a la causa así como al proceso toda vez que del escrito inicial de demanda se desprende que este ente registral no se encuentra en algún supuesto para ser demandado, menos aún, se acredita haber desplegado alguna acción de la cual emane responsabilidad alguna, pues como ha sido reiteradamente señalado nuestro objeto es dar publicidad a actos jurídicos formalizados o decretados por entes externos a este organismo.*

Excepción que se considera improcedente ya que contrario a lo que manifiesta el demandado, se tuvo por reconocida su legitimación pasiva, toda vez que hay 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; es decir la Legitimación pasiva subyace en el fondo, cuando existiendo la Legitimación activa en el proceso de una acción, se ejercita contra la persona que deba cumplirla, lo que acontece en el caso que nos ocupa, puesto que el Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, es quien debe o no, cancelar la Inscripción del bien inmueble (o de la fracción de terreno demandada) materia del presente juicio que se encuentra inscrito en la institución a su cargo y en esas condiciones, se convierte en la persona frente a la cual se debe de ejercitar también la acción de Prescripción.

UNA
ADM
INIS
TRA
CIÓN
N
DE
JUS
TICI
A
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
EST
A ES
DIG
NA
DE
ASPI
RAC
IÓN
SOC
IAL;
A
SU
REA
LIZA
CIÓN
N
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

“3.- *La de contestación. Deriva de la forma, términos, contenido y argumentos de hecho y de derecho citados en la presente contestación de demanda en beneficio y conforme a los intereses del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.**”*

La misma no es considerada como excepción; sin embargo, los argumentos que hace valer en su contestación, serán tomados en cuenta al momento de analizar la acción que hace valer el actor.

“4.- *La de normatividad administrativa. Aplicará en el caso en que ese H. órgano Jurisdiccional resuelva a favor del actor en el presente juicio, quien para la inscripción que llegare a corresponder, deberá ajustarse y satisfacer los requisitos y condiciones que la normatividad aplicable a este Instituto establezca, para la anotación que conforme al sentido de la resolución llegare a corresponder y que para el caso en que se emita fallo en favor de la parte actora, se deberá cumplir los siguientes requisitos:*

Para la inscripción de la prescripción:

- 1. Escritura original copia certificada o resolución judicial con oficio instructor del Juez;*
- 2. Certificado de libertad o de gravamen,*
- 3. Declaración y pago de ISABI;*
- 4. Plano General Catastral vigente;*
- 5. Recibo de pago de derechos.’*

Dicha defensa no constituye en sí una excepción, pues la documentación solicitada y mencionada por la demandada para realizar la inscripción del inmueble materia del presente asunto, dependerá de la procedencia o no de la acción principal.

V. MARCO JURÍDICO APLICABLE. Al no existir cuestiones incidentales que resolver se procede al estudio de la acción de prescripción adquisitiva de buena fe ejercitada por ***** contra *****e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.**



PODER JUDICIAL

“2022, Año de Ricardo Flores Magón”

Expediente: **581/2021**

Actor: *****

Demandado: *****e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**

Tercera Secretaría

Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción positiva.

Sentencia Definitiva.

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

“ARTÍCULO 1237.- REQUISITOS PARA LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA. *La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser:*

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

II.- Pacífica;

III.- Continua;

IV.- Pública; y

V.- Cierta.”

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

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

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

III.- En 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

UNA
ADM
INIS
TRA
CIÓN
N
DE
JUS
TICI
A
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
EST
A ES
DIG
NA
DE
ASPI
RAC
IÓN
SOC
IAL;
A
SU
REA
LIZA
CIÓN
N
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en su poder.

ARTÍCULO 1242.- PROMOCIÓN DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ÁNIMO DE PRESCRIBIR EN CONTRA DEL TITULAR REGISTRAL. *El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad. En 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.

En el caso en estudio, la parte actora ***** refiere que adquirió el bien inmueble identificado como *****, mediante contrato privado de compraventa celebrado (según



PODER JUDICIAL

UNA
ADM
INIS
TRA
CIÓN
N
DE
JUS
TICI
A
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
EST
A ES
DIG
NA
DE
ASPI
RAC
IÓN
SOC
IAL;
A
SU
REA
LIZA
CIÓN
N
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

“2022, Año de Ricardo Flores Magón”

Expediente: **581/2021**

Actor: *****

Demandado: *****e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**

Tercera Secretaría

Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción positiva.

Sentencia Definitiva.

refiere bajo protesta de decir verdad en su escrito inicial el *doce de mayo de mil novecientos noventa y siete*) con ***** , en su calidad de vendedora, y que desde esa fecha se encuentra en posesión del referido inmueble en concepto de propietaria, de forma pacífica, pública, cierta, ininterrumpida, 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, por lo que en este sentido, la parte actora para acreditar sus pretensiones ofreció los siguientes medios de convicción:

La **documental privada** consistente en contrato privado de compraventa celebrado entre ***** en su calidad de vendedora y ***** en su carácter de compradora, respecto de un lote de terreno ubicado en la ***** , que tiene una superficie 386.50 mt² el cual se identifica con las siguientes medidas y colindancias: **NORTE:** En 20.47 metros con calle Aquiles Serdán, **Al Sur:** En 20.00 metros con Lote 29, **Al Oriente:** En 21.52 metros con señora Dolores “N”, **Al Poniente** en 17.13 metros con calle Plan de San Luis, el cual refiere como su **causa generadora de la posesión** que viene detentando sobre el inmueble materia de la presente acción en calidad de propietaria; documental que si bien no fue objetada ni impugnada por las demandadas, y por ende tiene valor probatorio de indicio, en términos de lo previsto por los artículos **391, 444 y 490** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos y que por sí sola **no crea convicción** en la Juzgadora respecto de la causa generadora de la posesión de la accionante, pues si bien se trata de **un contrato de compraventa, esto es, un acto traslativo de dominio**, la calidad de dueño respecto del inmueble tiene que cimentarse en la **autenticidad del propio título y de la fecha** a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, por lo cual, dicha probanza carece de eficacia probatoria para demostrar desde que fecha la accionante se encuentra en posesión del mencionado bien, pues como se puede advertir del propio contrato privado de compraventa el mismo carece de la fecha y lugar en que se celebró, por lo que es menester que ésta probanza se adminicule y robustezca

con diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es **fundada su creencia en la validez de su título**, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.

Asimismo, es menester mencionar que la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la diversa jurisprudencia 1a./J. 9/2008, determinó que **el contrato privado de compraventa que se exhibe en un juicio de prescripción positiva para acreditar el justo título o la causa generadora de la posesión debe ser de fecha cierta**, siendo uno de los requisitos para la prescripción que el bien inmueble se posea en concepto de propietario y con justo título, dicho concepto entraña **actos positivos** realizados por quien pretende usucapir un bien inmueble y por esa razón constituyen hechos sobre los cuales se funda su pretensión. En tal virtud, resulta claro que **no basta con revelar únicamente el origen de la posesión para tener por satisfecho el requisito de poseer en concepto de propietario o de dueño, sino que es menester que se demuestre la causa que originó esa clase de posesión**.

Por lo que ese Alto Tribunal ha sustentado en reiteradas ocasiones que **la fecha cierta de un documento privado es aquella que se tiene cuando se dan las hipótesis jurídicas siguientes: I.** A partir del día en que el documento se incorpore o se inscriba en un Registro Público de la Propiedad; **II.** Desde la fecha en que el documento se presente ante un funcionario público por razón de su oficio y, finalmente; **III.** A partir de la muerte de cualquiera de los firmantes. Por tanto, **si no se dan estos supuestos, al documento privado no se le puede otorgar valor probatorio con relación a terceros, pues tales acontecimientos tienen como finalidad otorgar eficacia probatoria a la fecha que consta en el mismo y con ello certeza jurídica**, y así evitar actos fraudulentos o dolosos como serían que las partes que intervienen en un acto jurídico consignado en el instrumento señalado asentaran en éste una fecha falsa, esto es, anterior o posterior a la verdadera.

Lo anterior es así, pues el contenido del documento privado es elaborado por las partes que intervienen y, por lo mismo, no puede igualmente dar fe ni crear la convicción de la eficacia de la fecha que consta en el mismo y, por tanto, al acaecer cualquiera de las eventualidades señaladas, surge la presunción clara de que al menos existió en esos momentos, con lo cual ese instrumento se envuelve de un principio de prueba que necesariamente orienta esa conclusión.

Sin embargo, los tres supuestos con el que se concretaba la fecha cierta de los contratos privados



PODER JUDICIAL

UNA
ADM
INIS
TRA
CIÓN
N
DE
JUS
TICI
A
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
EST
A ES
DIG
NA
DE
ASPI
RAC
IÓN
SOC
IAL;
A
SU
REA
LIZA
CIÓN
N
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

“2022, Año de Ricardo Flores Magón”

Expediente: **581/2021**

Actor: *****

Demandado: *****e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**

Tercera Secretaría

Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción positiva.

Sentencia Definitiva.

celebrados por las partes, han sido interrumpidos por la jurisprudencia 1a./J. 82/2014 de la Décima Época, emitida por la Primera Sala, visible en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I, página 200, que a la letra dice:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008). Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció. Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya **que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título".** En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica

que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar: **1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, **tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad****



PODER JUDICIAL

“2022, Año de Ricardo Flores Magón”

Expediente: **581/2021**

Actor: *****

Demandado: *****e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**

Tercera Secretaría

Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción positiva.

Sentencia Definitiva.

del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.”

Jurisprudencia que al ser emitida por la Primera Sala, es de aplicación obligatoria para los Plenos de Circuito, los tribunales colegiados y unitarios de circuito, los juzgados de distrito, tribunales militares y **judiciales del orden común de los Estados** y del Distrito Federal, y tribunales administrativos y del trabajo, locales o federales; por lo que esta Juzgadora no puede ser omisa. Lo anterior en términos del artículo 217 de la Ley de Amparo, que establece:

“Artículo 217. *La jurisprudencia que establezca la Suprema Corte de Justicia de la Nación, funcionando en pleno o en salas, es obligatoria para éstas tratándose de la que decreta el pleno, y además para los Plenos de Circuito, los tribunales colegiados y unitarios de circuito, los juzgados de distrito, tribunales militares y judiciales del orden común de los Estados y del Distrito Federal, y tribunales administrativos y del trabajo, locales o federales.*

La jurisprudencia que establezcan los Plenos de Circuito es obligatoria para los tribunales colegiados y unitarios de circuito, los juzgados de distrito, tribunales militares y judiciales del orden común de las entidades federativas y tribunales administrativos y del trabajo, locales o federales que se ubiquen dentro del circuito correspondiente.

La jurisprudencia que establezcan los tribunales colegiados de circuito es obligatoria para los órganos mencionados en el párrafo anterior, con excepción de los Plenos de Circuito y de los demás tribunales colegiados de circuito.

UNA
ADM
INIS
TRA
CIÓN
N
DE
JUS
TICI
A
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
EST
A ES
DIG
NA
DE
ASPI
RAC
IÓN
SOC
IAL;
A
SU
REA
LIZA
CIÓN
N
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

La jurisprudencia en ningún caso tendrá efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.”

De lo anterior se concluye que; para probar el justo título el promovente tendrá que aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar:

1) Que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que **demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante;**

2) Si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y,

3) La fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe.

Por lo que, como se ha mencionado en líneas que anteceden, el contrato privado de compraventa no establece la fecha en la que se celebró, de igual manera tampoco contiene la cantidad que se supone pago la hoy actora al momento de adquirir el bien inmueble, por lo que, respecto si bien la actora manifiesta en su escrito inicial de demanda que, la fecha de la celebración del contrato privado de compraventa fue el doce de mayo de mil novecientos noventa y nueve, y que respecto a la cantidad que se estipulo como precio de la operación, refiere bajo protesta de decir verdad que fue la cantidad de **\$180,000.00 (CIENTO OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** cantidad que según refiere entregó a la vendedora ********* en una sola exhibición, lo anterior, debe ser probado por la accionante con los medios de prueba ofrecidos.

En este sentido, por cuanto al acervo probatorio de la parte actora, es menester referir que la accionante ofreció los siguientes medios de prueba:

DOCUMENTAL PRIVADA consistente en contrato privado de compraventa de **tres de julio de mil novecientos ochenta y cuatro**, celebrado entre ********* como la vendedora y por la otra parte la C. *********, como



PODER JUDICIAL

“2022, Año de Ricardo Flores Magón”

Expediente: **581/2021**

Actor: *****

Demandado: *****e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**

Tercera Secretaría

Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción positiva.

Sentencia Definitiva.

compradora, respecto del bien inmueble identificado lote *****.

UNA
ADM
INIS
TRA
CIÓN
N
DE
JUS
TICI
A
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
EST
A ES
DIG
NA
DE
ASPI
RAC
IÓN
SOC
IAL;
A
SU
REA
LIZA
CIÓN
N
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en contrato privado de compraventa que exhibe la parte actora, celebrado por ***** como la vendedora y ***** , como compradora, respecto del bien inmueble identificado como lote de terreno ubicado en la colonia Rubén Jaramillo, el cual consta con una superficie de 386.50 m2 y el cual se identifica con las siguientes medidas y colindancias al **NORTE:** En 20.47 metros con calle Aquiles Serdán, **Al Sur:** En 20.00 metros con Lote 29, **AL Oriente:** En 21.52 metros con señora Dolores “N” **Al Poniente** en 17.13 metros con calle Plan de San Luis.

DOCUMENTAL PUBLICA consistente en el certificado de libertad y/o de gravamen, de fecha veintidós de noviembre de dos mil veintiuno, expedido por la Registrador del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en el que consta que la propietaria registral del inmueble en controversia antes descrito, es la codemandada *****.

DOCUMENTAL PUBLICA consistentes en notificación de valor catastral de veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, expedido por la Directora de predial y catastro del municipio de Temixco, Morelos, respecto el bien inmueble ubicado en ***** , a nombre de ***** ,

DOCUMENTAL PUBLICA Copia certificada del plano catastral de fecha veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, expedida por la Dirección de predial y catastro, respecto el bien inmueble ubicado en ***** , Temixco, Morelos a nombre de ***** ,

DOCUEMNTAL PRIVADA consistente en **Tres recibos de pago del impuesto predial con folio 12915, 12916, todos de fecha seis de octubre de dos mil veintiuno**, visibles de la foja 17 a 19 de los presentes autos, expedidos por el municipio de Temixco, en el que aparece en el apartado de propietario el nombre de *****.

DOCUMENTAL PRIVADA consistente en **dieciséis recibos de pago de agua** correspondiente a los periodos del mes de mayo, abril, agosto, septiembre, junio, julio, marzo todos de dos mil dieciocho nueve de marzo de dos mil diecinueve respectivamente, todos a nombre de ***** ,

expedidos por los usuarios del sistema de independiente de agua potable col. Rubén Jaramillo A.C., del bien inmueble ubicado en A. Serdán L 28, A B 7 y A., Serdán, L. 28 B 7, visible a foja 20 a 26 de los presentes autos, así como el correspondiente al mes de abril de dos mil veintiuno, consultable a foja 79, del expediente que nos ocupa.

Así como siete recibos de Luz, correspondientes a los periodos facturados de junio a agosto de dos mil veintiuno, diciembre de dos mil veinte a febrero de dos mil veintiuno, de abril a junio de dos mil veintiuno, de octubre a diciembre de dos mil veinte, agosto a octubre de dos mil veintiuno, de febrero a abril de dos mil veintidós, de diciembre de dos mil veintiuno a febrero de dos mil veintidós, respecto el bien inmueble ubicado en ***** , a nombre de *****.

Documentales **pública y privadas** que, pese a no haber sido objetadas ni impugnadas por los demandados ***** , ***** y **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, se les confiere valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos **391, 437, 444 y 490** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, sin embargo, se les resta eficacia probatoria, pues con los mismos no se acredita que la actora haya tenido la posesión del bien materia de Litis desde la fecha que refiere la accionante en su escrito inicial, en virtud de que el contrato privado de compraventa celebrado entre la actora y la diversa codemandada ***** , carece de la fecha en la que se supone se celebró el acto jurídico, de igual manera no se advierte que la accionante haya realizado los diversos pagos de impuesto predial del bien inmueble que es materia del presente juicio, pues estos se encuentran a nombre de ***** ; por cuanto a los recibos de pago de agua y luz, si bien los mismos se encuentran a nombre de la accionante, el domicilio que obra en los mismos difiere del inmueble motivo de la presente controversia, pues en los recibos agua solo aparece como Aquiles Serdán L 28 A, , B7,, Temixco, Morelos, mientras que en el recibo de luz en el apartado del domicilio el de ***** , siendo este un domicilio diverso al inmueble que pretende usucapir la actora, aunado al hecho de que, los documentos que exhibe la accionante son de fechas recientes, pues los más antiguos datan de dos mil dieciocho, es decir cuatro años atrás, por lo cual, con ello no se demuestra que la accionante haya tenido posesión del inmueble desde la fecha que refiere en su escrito inicial, es decir, desde el doce de mayo de mil novecientos noventa y siete, ello aunado a que las diversas documentales no se encuentran robustecidas con ningún medio probatorio.

De igual manera ofrece la **CONFESIONAL** a cargo de ***** , fictamente confesó:



PODER JUDICIAL

“2022, Año de Ricardo Flores Magón”

Expediente: **581/2021**

Actor: *****

Demandado: *****e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**

Tercera Secretaría

Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción positiva.

Sentencia Definitiva.

“Que es cierto como lo es...”

UNA
ADM
INIS
TRA
CIÓN
N
DE
JUS
TICI
A
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
EST
A ES
DIG
NA
DE
ASPI
RAC
IÓN
SOC
IAL;
A
SU
REA
LIZA
CIÓN
N
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

*-Que conoce el bien inmueble identificado como lote de terreno ***** de Temixco, Morelos, que es cierto que dicho bien era de su propiedad, que de igual manera es cierto que dicho bien se encuentra inscrito a su nombre en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, que de igual manera es cierto que, vendió a la señora ***** el inmueble identificado como lote de terreno ***** de Temixco, Morelos, mediante contrato privado de compraventa, que de igual manera es cierto que el contrato fue firmado el tres de julio de mil novecientos ochenta y cuatro, que con motivo de esa compraventa entregó la posesión del inmueble objeto de dicho acto a la señora ***** que de igual manera es cierto que a partir de que entregó la posesión a la señora ***** se ha abstenido de reclamar el inmueble objeto de la compraventa, así como que es cierto que se comprometió a otorgar la escritura pública del inmueble en litigio a favor de la señora ***** como se desprende del contrato privado de compraventa...”*

Prueba que a criterio de esta Juzgadora, no se robustece la causa generadora de la posesión, en primer lugar por no ser un hecho propio, es decir, si bien la codemandada ***** , aceptó conocer el bien inmueble sujeto a Litis, ya que era de su propiedad, y que dicho bien se encuentra a su nombre ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, tal y como se aprecia del certificado de libertad o gravamen de veintidós de noviembre de dos mil veintiuno, y que esta lo vendió a ***** , mediante contrato privado de compraventa, de tres de julio de mil novecientos ochenta y cuatro, sin embargo, no fue ella quien realizó el acto traslativo que generó que la actora entrara a poseer, por lo que en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil, no ha lugar a concederle valor probatorio, lo anterior considerando el criterio federal antes citado, puesto que no hay confesión respecto a que celebró dicho acto traslativo de dominio con la actora, por lo tanto dicha prueba en general

no robustece la **causa generadora de la posesión mencionada por el actor en su escrito inicial de demanda.**

Así también ofreció la prueba CONFESIONAL a cargo de *********, fictamente confesó:

“Que es cierto como lo es...

*-Que conoce el bien inmueble identificado como lote de terreno *********, de Temixco, Morelos, que es cierto que detentaba la posesión del mencionado bien a título de dueña y/o propietaria, que es cierto que le vendió a la señora ********* el bien descrito en líneas que anteceden, que la venta del bien inmueble referido fue celebrada el doce de mayo de mil novecientos noventa y siete, que de igual manera es cierto que recibió el pago total por la compra de dicho inmueble, que es cierto que el doce de mayo de mil novecientos noventa y siete entregó la posesión del inmueble objeto de la compraventa a la accionante, que de igual manera se comprometió a otorgar la escritura pública del inmueble en litigio en el presente asunto, que de igual manera es cierto que a la fecha se ha abstenido de otorgar el título de propiedad correspondiente a la accionante ante Notario Público ...”*

Prueba que a criterio de quien resuelve, no se robustece la causa generadora de la posesión, en primer lugar porque, si bien admitió haber vendido el bien inmueble que pretende usucapir, también lo es, que la confesión ficta no se advierte circunstancias de modo, lugar y tiempo de la celebración de dicho acto traslativo de dominio, entonces, no hubo posiciones respecto al reconocimiento por parte de la demandada ********* de que haya celebrado el contrato de compraventa (exhibido como justo título) con la accionante; no hay confesión en cuanto a la cantidad que se pagó con motivo de la compraventa y si bien es cierto confiesa fictamente que sabe que la venta del inmueble se celebró el doce de mayo de mil novecientos noventa y siete, también lo es que, del contrato privado que exhibe, no se advierte fecha alguna, así como tampoco se advierte la cantidad que se supone erogó por concepto de la mencionada compraventa, así como tampoco se establece el lugar en el cual se celebró el mencionado contrato, por lo cual, este órgano resolutor, no tiene certeza de la fecha en que la actora entrara a poseer, no existen datos que deriven de las posiciones que nos revelen que el acto traslativo de dominio que exhibió como su justo título fue oneroso, o que el demandado recibió pagos por



PODER JUDICIAL

UNA
ADM
INIS
TRA
CIÓ
N
DE
JUS
TICI
A
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
EST
A ES
DIG
NA
DE
ASPI
RAC
IÓN
SOC
IAL;
A
SU
REA
LIZA
CIÓ
N
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

“2022, Año de Ricardo Flores Magón”

Expediente: **581/2021**

Actor: *****

Demandado: *****e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**

Tercera Secretaría

Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción positiva.

Sentencia Definitiva.

parte del actor a cuenta del precio pactado por lo que en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil, no ha lugar a concederle valor probatorio, lo anterior considerando el criterio federal citado en líneas que anteceden, ya que con dicho medio de prueba la parte actora no evidencia que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que **demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, máxime que del certificado de libertad o gravamen de fecha veintidós de noviembre de dos mil veintiuno, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, se advierte que el mencionado bien se encuentra a nombre de la diversa codemandada *******, de igual manera tampoco se acredita que el justo título que exhibió como su causa generadora de la posesión haya sido oneroso, puesto que de las posiciones no se advierte ninguna en la que haya confesado la demandada ***** , el precio pactado en dicho acto traslativo de dominio, aunado a que lo anterior tampoco consta en el contrato base de su acción, y, por último no se acreditó que dicho título **es de fecha cierta**, para lo cual **deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe**; y si bien del desahogo del medio de prueba que se valora existe un indicio en donde se advierte que la demandada ***** , reconoce fictamente que el referido contrato fue celebrado el doce de mayo de mil novecientos noventa y siete, y que en esa misma fecha haya entrado la accionante en posesión del mismo, sin embargo como se ha mencionado en líneas que anteceden, no se tiene la certeza de ello pues el contrato privado carece de lugar y fecha en que fue celebrado, por lo tanto dicha prueba en general **no robustece la causa generadora de la posesión mencionada por el actor en su escrito inicial de demanda.**

Del mismo modo, por cuanto a la prueba **testimonial** ofrecida por el actor a cargo de *****y *****; quienes al contestar el interrogatorio que les fue formulado en la diligencia del doce de agosto de dos mil veintidós, el primero manifestó:

“Que sabe y le consta...”

Que conoce a la señora ***** , desde hace más de quince años, que no conoce a la señora ***** , pero la ha escuchado nombrar, que si conoce el bien inmueble identificado como **Lote de terreno ***** , de Temixco, Morelos**, ya que ha participado en reuniones familiares en ese inmueble, que de igual manera sabe que el inmueble no le pertenece a la señora ***** , pues siempre ha sabido que le pertenece a ***** , ya que sabe y le consta que lo adquirió a través de un contrato de compraventa celebrado con la señora ***** , ya que él vio la documentación, que le consta que desde la celebración del contrato de compraventa, la accionante ha tenido la posesión del inmueble referido, pues desde que la conoce ha acudido al domicilio y sabe que es propiedad de la actora, que sabe que la señora ***** , ha ocupado el inmueble en forma pública, pacífica ya que nunca ha sabido que tenga alguna dificultad con algún vecino o alguien, que de igual manera sabe que ha ocupado el referido inmueble en forma cierta pues ha estado en reuniones personales, que sabe que la señora ***** , siempre ha ocupado dicho inmueble y nunca le han reclamado dicha posesión, pues nunca ha tenido ninguna disputa por la propiedad o algún problema que envuelva la propiedad, que sabe que la accionante ha realizado mejoras al inmueble objeto de la presente controversia, pues cuando conoció la casa era de un nivel y ahora cuenta con dos niveles, así también sabe que la accionante ha ocupado el inmueble en su calidad de dueña, pues todos saben que es la dueña del inmueble, que sabe que esta lo ha ocupado de manera continua, pues hasta la fecha ahí siguen habitándolo nunca han cambiado, que le consta que lo ha ocupado de manera ininterrumpida, pues durante todos estos años ha habitado el inmueble.

la razón de su dicho...

que sabe y le consta lo que ha declarado porque en algún momento platicando con la señora Elvia, platicaba de la inquietud de arreglar su documentación y le di mi punto de vista de cómo se tenía que



PODER JUDICIAL

UNA
ADM
INIS
TRA
CIÓN
N
DE
JUS
TICI
A
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
EST
A ES
DIG
NA
DE
ASPI
RAC
IÓN
SOC
IAL;
A
SU
REA
LIZA
CIÓN
N
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

“2022, Año de Ricardo Flores Magón”

Expediente: **581/2021**

Actor: *****

Demandado: *****e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**

Tercera Secretaría

Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción positiva.

Sentencia Definitiva.

acercar a una persona experta en la materia para poder arreglar la documentación y me consta porque soy amigo de su familia y tengo una relación de amistad con la mayoría de sus hijos y existe confianza...”

El segundo de los atestes refirió:

“Que sabe y le consta...”

*Que conoce a la señora ***** , desde hace más de quince años, que no conoce a la señora ***** , pero sabe que están a su nombre los papeles de la casa de la señora Elvia, por este juicio, que si conoce el bien inmueble identificado como **Lote de terreno ***** , de Temixco, Morelos**, ya que ha estado en muchas ocasiones en casa de la señora Elvia, que de igual manera sabe que el inmueble no le pertenece a la señora ***** , porque no la conoce, porque la dueña que él conoce es la señora Elvia, pues sabe y le consta que lo adquirió a través de un contrato de compraventa celebrado con la señora ***** , ya que él vio los papeles, que le consta que desde la celebración del contrato de compraventa, la accionante ha tenido la posesión del inmueble referido, pues ahí ha vivido siempre, que sabe que la señora ***** , ha ocupado el inmueble en forma pública, pacífica ya que jamás ha visto que tenga algún conflicto o algo, que de igual manera le consta que la actora ha ocupado el referido inmueble en forma cierta, que sabe que la señora ***** , siempre ha ocupado dicho inmueble y nunca le han reclamado dicha posesión, pues nunca se ha enterado de que reclamen la posesión, que sabe que la accionante ha realizado mejoras al inmueble objeto de la presente controversia, pues al principio cuando adquirió eran solo unos cuartos ahora ya es una casa, así también sabe que la accionante ha ocupado el inmueble en su calidad de dueña, que sabe que esta lo ha ocupado de manera continua, pues siempre ha estado ahí*

siempre la ha ocupado, que le consta que lo ha ocupado de manera ininterrumpida, ya que siempre ha estado viviendo ahí.

la razón de su dicho...

que sabe y le consta lo que ha declarado porque yo pretendía a una de sus hijas y se fue a Estados Unidos, pero cuando frecuentaba la casa me entere de que la señora Elvia, quería arreglar los papeles de la casa y tuve la oportunidad de ver los papeles por eso promovió este juicio..."

A esta probanza se le niega valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 471 y 490 de la ley adjetiva civil, ya que refieren que conocen a su presentante sin embargo, refieren no conocer a la codemandada *****, siendo que según se desprende del contrato privado de compraventa de fecha **tres de julio de mil novecientos ochenta y cuatro**, celebrado entre esta y la codemandada *****, fue la primera de las mencionadas quien le vendió a la segunda el bien inmueble que es hoy motivo de esta controversia, lo que se corrobora con el certificado de libertad o gravamen de **veintidós de noviembre de dos mil veintiuno**, en el que aparece como nombre de la propietaria *****, de igual manera tampoco refieren si conocen o no a la diversa codemandada *****, siendo que era parte importante aclarar ello, puesto que fue esta última quien fungió como parte vendedora, en el contrato privado de compraventa que exhibió la parte actora en su escrito inicial de demanda como causa generadora de su posesión, pues si bien, ambos atestes concordaron en que conocen el bien inmueble identificado como lote de terreno ubicado en la *****, y que según refieren saben que desde la celebración del contrato la actora entró en posesión del inmueble referido, también lo es que, no refieren la fecha en la que se supone se celebró el mencionado contrato, aunado a que si bien refiere la accionante adquirió dicho bien a través del mencionado contrato, también lo es, que a estos no les consta tal situación, pues únicamente refieren haber tenido a la vista dichos documentos, sin embargo, no estuvieron presentes al momento de su celebración, pues no refieren la cantidad que pactaron las partes en el mencionado contrato, desconociendo de igual manera los antecedentes del bien sujeto a litigio, pues refieren que la actora *****, es quien siempre se ha ostentado como dueña sin que ello sea acorde con lo que manifiesta la actora en su escrito inicial de demanda, teniendo en cuenta que éste expresó en su hecho número **1**, que adquirió el bien inmueble mediante contrato de compraventa celebrado con fecha doce de mayo de mil novecientos noventa y siete, aduciendo bajo protesta de decir



PODER JUDICIAL

“2022, Año de Ricardo Flores Magón”

Expediente: **581/2021**

Actor: *****

Demandado: *****e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**

Tercera Secretaría

Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción positiva.

Sentencia Definitiva.

UNA
ADM
INIS
TRA
CIÓN
N
DE
JUS
TICI
A
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
EST
A ES
DIG
NA
DE
ASPI
RAC
IÓN
SOC
IAL;
A
SU
REA
LIZA
CIÓN
N
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

verdad en su hecho **2**, que se estipulo como precio de la operación la cantidad de **\$180,000.00 (CIENTO OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, lo cual, tampoco se encuentra acreditado con la presente testimonial, por tanto, se le resta valor probatorio a la testimonial que se analiza en este apartado, además porque no robustece lo manifestado por la parte actora en su demanda inicial, respecto al justo título que exhibió como causa generadora de su posesión, ya que mencionan que adquirió la posesión del inmueble antes mencionado por medio de un contrato privado de compraventa, sin que hayan dicho la fecha, el monto de la operación o por qué lo saben o cómo es que se enteraron, refiriendo únicamente que lo sabe por haber visto el documento, sin embargo, no les constan circunstancias de modo, tiempo y lugar, asimismo manifiestan que el actor ha poseído el inmueble de forma pública, pacífica, cierta, continua, sin que hayan hecho hincapié en lo mínimo respecto a los actos por los cuales consideran que así ha poseído, o bien, actos que revelen el dominio del accionante sobre el inmueble que pretende usucapir, pues todo lo que refieren los atestes lo saben por referencia de la actora, no porque de verdad les hayan constado, por lo tanto, se concluye que a la testimonial a cargo de los testigos mencionados, no se le concede valor probatorio.

Tesis con registro: 213923, XI.2o.204 emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito de la Octava Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación. Tomo XIII, Enero de 1994, Pág. 322 que refiere lo siguiente:

TESTIMONIAL INEFICAZ. LO ES SI LOS DEPONENTES NO PRECISAN LAS CIRCUNSTANCIAS EN QUE OCURRIERON LOS HECHOS QUE DECLARAN. *El que en toda demanda se detallen los hechos constitutivos de la acción ejercitada, precisando las circunstancias de lugar, tiempo y modo en que acontecieron, no sólo es para que la demandada pueda preparar su contestación y defensa, sino también para que las partes ofrezcan o rindan las pruebas conducentes con esos hechos precisados; por consiguiente, si los testigos presentados por el actor narran determinados eventos en forma ambigua y general, sin indicar cómo, cuándo y dónde ocurrieron, es claro que*

dicha testifical no merece eficacia demostrativa, por no corroborar el lugar, tiempo y modo de esos hechos narrados en el libelo inicial. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 455/93. Martha Alejandra Pueblita Iturbide. 31 de agosto de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Díaz Ponce de León. Secretario: Moisés Duarte Briz.

Lo dicho hasta aquí supone que, con los medios de prueba previamente valorados, la parte actora no evidencia la autenticidad del acto traslativo de dominio que exhibe como su justo título, ya que no se robusteció la fecha y el lugar en que se haya celebrado, pues no se acreditó con los medios probatorios que ofertó que realizó pago alguno por la operación a favor de la codemandada ***** por concepto del inmueble materia de usucapión, aunado a que tampoco, se acreditó que su justo título sea de fecha cierta, pues como se ha mencionado con antelación, el contrato privado exhibido como documento base carece de ciertos requisitos indispensables para que este órgano resolutor pueda advertir la fecha a partir de la cual entró en posesión del bien sujeto a Litis, siendo esta su causa generadora, lo cual crea incertidumbre en esta Juzgadora, al no poder determinar con exactitud la fecha en la que la accionante entró a poseer el referido bien, siendo que la actora tenía que asumir la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, para lo cual debió ofertar pruebas que produjeran convicción a esta Juzgadora respecto la autenticidad de su título y sobre todo desde la fecha en que comenzó a poseer, tampoco se advierte de manera contundente que les conste la posesión y **actos de dominio** que detenta la actora en el predio materia de la litis, puesto que de ninguna interrogante se desprende que se les hayan solicitado esos datos a las atestes de referencia, más aún, el inmueble al que hicieron referencia los atestes es diferente al que adujo la parte actora en su escrito inicial de demanda, ya que de sus pretensiones se advierte que pretende prescribir a su favor el inmueble identificado como *****, **TEMIXCO, MORELOS**, por lo tanto, no pueden ser valoradas las declaraciones que hicieron respecto a las calidades de la posesión que la actora detenta, puesto que ellos testificaron respecto de la propiedad ubicada en lote de terreno *****, **Temixco, Morelos.**

La anterior valoración, es acorde al criterio que sostiene la jurisprudencia I.8o.C. J/24, de la Novena Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Junio de 2010, página 808, de rubro y texto:



PODER JUDICIAL

“2022, Año de Ricardo Flores Magón”

Expediente: **581/2021**

Actor: *****

Demandado: *****e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**

Tercera Secretaría

Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción positiva.

Sentencia Definitiva.

“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.”

UNA
ADM
INIS
TRA
CIÓN
N
DE
JUS
TICI
A
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
EST
A ES
DIG
NA
DE
ASPI
RAC
IÓN
SOC
IAL;
A
SU
REA
LIZA
CIÓN
N
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

Por cuanto a la instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana, a las cuales no se les concede pleno valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Civil del Estado de Morelos, probanzas que se integran por medio de las consecuencias que lógicamente se deduzcan de los hechos, derivadas del enlace armónico de los indicios que se encuentran ligados íntimamente con el hecho que se pretende probar y que proporcionen, no una probabilidad, sino una conclusión categórica, ya que, de las constancias que integran el presente asunto, no se advierten probanzas que beneficie a la parte actora para acreditar la acción intentada.

En tal virtud, al no existir algún otro medio de convicción aportado por la actora del presente juicio, la que resuelve estima que no se acredita la causa generadora de la posesión que aduce ***** que detenta sobre el inmueble materia de la prescripción que nos ocupa; pues la propia ley exige que para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión se tenga en concepto de dueño, lo que exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como

dueño sino que también se acredite el origen de la posesión en tal concepto, **es decir que la posesión surgió de un título apto para trasladar el dominio**, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño y que su posesión no es precaria o derivada, por lo que no basta la sola posesión del inmueble y que la accionante argumentara detentarlo en concepto de dueña, para estimar colmado el requisito de procedencia previsto en la ley.

A mayor abundamiento, el título exhibido por la parte actora en el presente juicio, consistente en el Contrato de compraventa no es suficiente para transferirle el dominio, pues carece de elementos para considerarlo válido, aunado a que, el actor debe aportar las pruebas necesarias para acreditar que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo su origen en un lugar y tiempo determinado, por lo que debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, máxime, que la accionante celebró contrato privado de compraventa con persona diversa a la que aparece como propietaria en el certificado de libertad o gravamen de veintidós de noviembre de dos mil veintidós, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; además, si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado o en su caso demostrar que realizó el pago en una sola exhibición como lo refiere la actora *********, en el hecho marcado con el número dos, así como corroborar con algún otro medio de prueba la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, pues de igual manera no acredita que el multicitado contrato se haya celebrado el doce de mayo de mil novecientos noventa y siete como lo refiere en su escrito inicial específicamente en el apartado de los hechos, elementos que debieron acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído de forma pacífica, pública y continua durante cinco años que establece la ley; lo que se reitera, no ocurre en el caso en estudio, pues el contrato privado de compraventa, pese a que la actora refiere en sus hechos que se celebró el doce de mayo de mil novecientos noventa y siete, no se encuentra debidamente corroborado con prueba alguna, ya que era necesario que el actor probara la fecha del título que genere su posesión, lo que se traduce en que el demandante está obligado a señalar el acto que originó la posesión, proporcionando paralelamente todos aquellos datos que revelen su existencia tales como la fecha y lugar exactos en que ocurrió, los sujetos que intervinieron y precisar la materia del acto, **pero además**



PODER JUDICIAL

UNA
ADM
INIS
TRA
CIÓ
N
DE
JUS
TICI
A
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
EST
A ES
DIG
NA
DE
ASPI
RAC
IÓN
SOC
IAL;
A
SU
REA
LIZA
CIÓ
N
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

“2022, Año de Ricardo Flores Magón”

Expediente: **581/2021**

Actor: *****

Demandado: *****e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**

ESTADO DE MORELOS

Tercera Secretaría

Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción positiva.

Sentencia Definitiva.

debe demostrar todo esto, a fin de que el juzgador pueda determinar la calidad y naturaleza de la posesión, así como precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción adquisitiva, pues sería insuficiente para que ésta procediera que, como causa generadora de la posesión, sólo se expresara el acto que se cree bastante para transferir el dominio del bien, como en el caso acontece, únicamente menciona que a través del contrato privado de compraventa (sin que del mismo se advierta fecha alguna), adquirió el inmueble materia de litis y tal circunstancia sólo daría lugar a presumir el acto de mérito, lo que no es suficiente para que opere la usucapión ya que éste debe ser **acreditado plenamente**, dado que no se realizó lo anterior, se colige que, las pruebas aportadas por *********, parte actora en el presente asunto, no son suficientes para generar convicción en la que resuelve respecto de la autenticidad del contrato que constituye la causa generadora de su posesión y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietaria.

Lo anterior se robustece con los siguientes criterios Jurisprudenciales:

-Jurisprudencia, de la novena Época, en materia Civil, con número de registro digital: 204896, emitida por los tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo I, Junio de 1995, página 374, que dice:

“USUCAPION. CAUSA GENERADORA DE LA POSESION. DEBE SEÑALARSE PROPORCIONANDO TODOS AQUELLOS DATOS QUE REVELAN SU EXISTENCIA. (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA).

De conformidad con el artículo 1402 del Código Civil del Estado de Puebla, para que prospere la acción de usucapión es necesario que el actor pruebe la existencia del título que genere su posesión, esto es, la causa generadora de la misma, lo que se traduce en que el demandante está obligado a señalar el acto que originó la posesión, proporcionando paralelamente todos aquellos datos que revelen su

existencia tales como la fecha y lugar exactos en que ocurrió, los sujetos que intervinieron y precisar la materia del acto, pero además debe demostrar todo esto, a fin de que el juzgador pueda determinar la calidad y naturaleza de la posesión, así como precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción adquisitiva, pues sería insuficiente para que ésta procediera que, como causa generadora de la posesión, sólo se expresara aisladamente el acto que se cree bastante para transferir el dominio del bien sin señalar y demostrar aquellos presupuestos, en tanto tal circunstancia sólo daría lugar a presumir el acto de mérito, lo que no es suficiente para que opere la usucapión ya que éste debe ser acreditado plenamente.

-Tesis Aislada, de la novena Época, en materia Civil, con número de registro digital: 183753, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVIII, Julio de 2003, página 1178, la cual establece:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE PUEDA PROSPERAR NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DADO QUE ÉSTA DEBE PROBARSE IDÓNEA Y JURÍDICAMENTE (LEGISLACIÓN CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO).

De una interpretación objetiva y sistemática del artículo 911 del anterior Código Civil del Estado de México, vigente hasta el veintiuno de junio de dos mil dos (cuyo texto es similar a lo que previene el numeral 5.128 de la actual legislación sustantiva invocada), se sigue que la posesión necesaria para la usucapión debe ejercerse en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que tal dispositivo establezca, en cuanto condición previa o uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario, circunstancia o situación que se



PODER JUDICIAL

“2022, Año de Ricardo Flores Magón”

Expediente: **581/2021**

Actor: *****

Demandado: *****e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**

Tercera Secretaría

Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción positiva.

Sentencia Definitiva.

UNA
ADM
INIS
TRA
CIÓN
N
DE
JUS
TICI
A
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
EST
A ES
DIG
NA
DE
ASPI
RAC
IÓN
SOC
IAL;
A
SU
REA
LIZA
CIÓN
N
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR

adquiere y disfruta si se actualizare el concepto de dueño de la cosa; de consiguiente, cuando se intente la usucapión es menester que el actor posea el inmueble en concepto de propietario, y así, no basta con revelar la causa generadora de la posesión para tener por acreditado ese requisito, sino que ha de comprobarse ese elemental aspecto, o sea, el acto jurídico o hecho que otorgue tal aptitud de ser dueño, porque únicamente ello permite diferenciar una posesión originaria de otra derivada o precaria. De ahí que si no queda perfeccionado idónea y jurídicamente con medio de convicción alguno tal acto o el hecho relativo, no puede tenerse por justificada fehacientemente esa causa generadora de la posesión, ni por justificada fáctica y jurídicamente la usucapión intentada.”

–Tesis Aislada, de la novena Época, en materia Civil, con número de registro digital: 184251, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVII, Mayo de 2003, página 1287, la cual ilustra:

“USUCAPIÓN. CASO EN QUE NO PROCEDE ESA ACCIÓN.

Para que se declare probada la acción de usucapión sobre un bien inmueble, es menester que la parte promovente acredite los siguientes elementos: a) Que cuenta con justo título para poseer el bien a usucapir, demostrando la existencia de la causa generadora de la posesión, lo que implica revelar el acto que la originó, la fecha y el lugar exactos en que tuvo verificativo, los sujetos que intervinieron y la materia del mismo; y, b) Las cualidades de su posesión, es decir, que ha ejercido la posesión a nombre propio, de manera pública, pacífica,

continua y por diez años si es de buena fe o veinte si es de mala fe; de ahí que si sólo se justifica el elemento relativo a la causa generadora de la posesión, no así el segundo de los elementos, ya sea porque la posesión no cumplió con alguna de las cualidades exigidas legalmente, o bien, con ninguna, la acción intentada no puede prosperar.”

Bajo las relatadas consideraciones, se concluye que no han sido justificados los hechos constitutivos de la acción intentada por la parte actora, en virtud de que de los medios de prueba ofrecidos para tal efecto no se deriva **con certeza** la causa generadora de la posesión del bien; y bajo este contexto, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 386 de la Ley adjetiva civil, respecto a que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, corresponde a la parte actora probar los hechos constitutivos de su pretensión, circunstancia que no sucede en el caso que nos ocupa, de ahí que **resulte improcedente la acción de prescripción adquisitiva de buena fe** ejercitada en el presente juicio por ***** contra ***** y ***** e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, siendo que las primeras de las codemandadas no comparecieron al presente juicio, continuándose el mismo en su rebeldía y, el tercero no acreditó sus defensas y excepciones.

En tal virtud, se concluye que la parte actora ***** no acreditó la acción de prescripción positiva que ejercitó mediante el presente juicio y en consecuencia, se absuelve a las demandadas ***** y ***** e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, de todas y cada una de las pretensiones reclamadas en el presente juicio.

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

S E R E S U E L V E:

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, la vía elegida es la correcta y las partes tienen legitimación para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.

SEGUNDO. La parte actora ***** no acreditó los extremos de su acción ejercitada, las demandadas *****



PODER JUDICIAL

“2022, Año de Ricardo Flores Magón”

Expediente: **581/2021**

Actor: *****

Demandado: ***** e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**

Tercera Secretaría

Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción positiva.

Sentencia Definitiva.

y ***** no comparecieron a juicio y se siguió en su rebeldía y por cuanto al **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** no acreditó sus defensas y excepciones, en consecuencia,

TERCERO. Se absuelve a los demandados ***** y ***** e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** de todas y cada una de las pretensiones que les fueron reclamadas en el presente procedimiento por *****.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, lo resolvió en definitiva y firma la **M. en D. GEORGINA IVONNE MORALES TORRES**, Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos **Licenciada SARA GUADALUPE MUÑOZ FLORES ***, con quien actúa y da fe.

MEGL

UNA
ADM
INIS
TRA
CIÓN
N
DE
JUS
TICI
A
PRO
NTA,
GRA
TUIT
A Y
HON
EST
A ES
DIG
NA
DE
ASPI
RAC
IÓN
SOC
IAL;
A
SU
REA
LIZA
CIÓN
N
UST
ED
PUE
DE
Y
DEB
E
COL
ABO
RAR