



H. TRIBUNAL DE JUSTICIA

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

### SENTENCIA DEFINITIVA

**Cuernavaca, Morelos a diecinueve de enero de dos mil veintidós.**

**VISTOS**, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **156/2021** del Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por **\*\*\*\*\***, contra **\*\*\*\*\*** y el **\*\*\*\*\***, radicado en la Segunda Secretaría del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos y;

### RESULTANDO:

**1. Presentación de demanda.** Mediante escrito presentado ante la oficialía de partes común del Primer Distrito Judicial, y que por turno correspondió conocer a este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia, el **dieciocho de mayo de dos mil veintiuno**, compareció **\*\*\*\*\***, a demandar en la **VÍA ORDINARIA CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, contra la sucesión testamentaria a bienes de **\*\*\*\*\*** y el **\*\*\*\*\***, reclamando como prestaciones, las que esgrime en su escrito inicial de demanda, manifestando como hechos los que se desprenden del libelo inicial de la demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones, toda vez, que el Juzgador considera innecesario transcribir los hechos que expuso la parte actora en el juicio de origen, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

Además, de que la implementación de la oralidad en algunas materias del derecho, que se está presentando en nuestro sistema jurídico mexicano, tiende rotundamente a la eliminación de

las transcripciones repetitivas e innecesarias, que provocan sólo la existencia expedientes voluminosos. Siendo que lo más importante al dictar una sentencia, es realizar un análisis exhaustivo del caso en particular, una adecuada valoración de las pruebas y una verdadera fundamentación y motivación.

**2. Admisión de demanda.** Por auto de **veinticinco de mayo de dos mil veintiuno**, previa subsanación de prevención de diecinueve de mayo de dos mil veintiuno, se tuvo a **\*\*\*\*\***, por admitida la demanda en contra de **\*\*\*\*\*** y el **\*\*\*\*\***, en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a los demandados, para que dentro del plazo de diez días produjeran contestación a la demanda entablada en su contra.

**3. Emplazamiento por comparecencia del demandado.** El dos de junio de dos mil veintiuno, tuvo verificativo el emplazamiento por comparecencia del demandado **\*\*\*\*\***. Mediante auto de nueve de junio de dos mil veintiuno, se tuvo por presentado al demandado antes referido, con su escrito 4031, el cual, previo a ser acordado, se ordenó ratificar por parte del mismo; ratificación que fuera llevada a cabo el veintidós de junio de dos mil veintiuno.

**4. Emplazamiento al codemandado.** El veintidós de junio de dos mil veintiuno, previo citatorio de veintiuno del mismo mes y año, fue emplazado el codemandado **\*\*\*\*\***.

**5. Contestación de demanda.** El **cinco de julio de dos mil veintiuno** se tuvo a la apoderada Legal del **\*\*\*\*\***, dando contestación a la demanda entablada en su contra, señalándose fecha para el desahogo de la audiencia de Conciliación y Depuración.

**6. Audiencia de Conciliación y Depuración.** El **seis de agosto de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración a la cual comparecieron la parte actor asistido de su abogada patrono y demandado **\*\*\*\*\***, no así el **\*\*\*\*\*** ni persona alguna que los represente. En misma audiencia, se regularizó el procedimiento, por lo que, se tuvo por desechado el



H. TRIBUNAL JUDICIAL

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

escrito de contestación de la Apoderada legal del **\*\*\*\*\***, al no encontrarse firmado por dicha apoderada, teniéndosele por perdido el derecho para dar contestación a la demanda entablada en su contra. Por lo anterior, se señaló nueva fecha para el desahogo de la audiencia de conciliación y depuración; el **veintisiete de agosto de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la cual no comparecieron la parte actora ni demandados a pesar de encontrarse debidamente notificados en autos, no así el **\*\*\*\*\***, quien no fue debidamente notificado, por lo que se señaló nueva fecha para el desahogo de la audiencia antes referida; el **veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno**, nuevamente tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración a la cual no comparecieron la parte actora ni los demandados en el presente juicio, a pesar de encontrarse debidamente identificados; asimismo se regularizó el procedimiento por cuanto a la contestación de demanda del demandado **\*\*\*\*\***, teniéndole por contestada la demanda entablada en su contra y, por cuanto a su allanamiento a la demanda el mismo se tuvo como improcedente, por lo que se continuó con la audiencia y, una vez cerradas las etapas de la misma, se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de ocho días.

**8. Pruebas.** Mediante auto de **uno de octubre de dos mil veintiuno**, se señaló día y hora para hábil para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos y se admitieron las pruebas ofrecidas por la parte actora; la **Confesional** y la **Declaración de Parte**; las **Documentales Públicas y Privadas**; la **Testimonial** y la **Instrumental de Actuaciones** y la **Presuncional** en su doble aspecto **Legal y Humana**.

**9. Audiencia de Pruebas y Alegatos.** El **diez de noviembre de dos mil veintiuno** tuvo lugar el desahogo de la Audiencia prevista por el artículo 400 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, a la que compareció la parte actora, asistido de su abogada patrono; no así los demandados en el presente juicio, ni persona que legalmente los representara a pesar de encontrarse debidamente notificados, en la cual se desahogaron la **Confesional**

y **Testimoniales** ofrecidas por la parte actora; por cuanto a la Declaración de Parte, la parte actora se desistió de la misma por así convenir a sus intereses; acto seguido, y al no existir pruebas pendientes por desahogar, se pasó a la etapa de alegatos, en la cual, la parte actora formuló los alegatos que a su parte correspondía, mientras que, por cuanto a la parte demanda, al no haber comparecido a la diligencia antes mencionada, se les tuvo por precluido el derecho para formular los alegatos que a su parte correspondían; asimismo y por así permitirlo el estado procesal que guardaban los presentes autos, se ordenó turnar los mismo a resolver.

**10. Cambio de Titular.** El **veintitrés de noviembre de dos mil veintiuno**, se ordenó saber a las partes el cambio de titular de los autos. Ordenando dejar sin efectos la citación para sentencia ordenada el diez de noviembre de dos mil veintiuno.

**11. Se turna a resolver.** El **veintinueve de noviembre de dos mil veintiuno**, se ordenó turnar a resolver en definitiva los presentes autos, lo cual se pronuncia al siguiente tenor:

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

**I. Competencia y vía.** En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración.

Al respecto, la doctrina ha establecido por competencia lo siguiente:

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

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

---

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



H. TRIBUNAL DE JUSTICIA

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

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

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

"...Es Órgano Judicial competente por razón del territorio:  
...III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles...".

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

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

<sup>2</sup> ARTICULO 349.- Del juicio civil ordinario. Los litigios judiciales se tramitarán en la vía ordinaria, con excepción de los que tengan señalado en este Código una vía distinta o tramitación especial, siendo aplicables las disposiciones de este Título, en lo conducente, a los demás procedimientos establecidos por este Ordenamiento.

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

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

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

*"...Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada..."*.

Al respecto, se alude que la legitimación *ad procesum* (procesal) se entiende como tal, la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, mientras que la legitimación *ad causam* (en la causa), implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio, situación legal que respecto de la parte actora se encuentra irrefutablemente acreditada, esto es, el contrato de compraventa celebrado por **\*\*\*\*\*** en su carácter de comprador y **\*\*\*\*\***, en su calidad de vendedor, respecto del bien inmueble identificado como: **fracción del predio denominado "\*\*\*\*\*", con superficie de \*\*\*\*\* con las siguientes medidas colindancias: al \*\*\*\*\* , con propiedad del vendedor; \*\*\*\*\*; al Oriente en \*\*\*\*\*; al Poniente en \*\*\*\*\* , fracción que pertenece al predio con superficie total de \*\*\*\*\* metros cuadrados identificado con el folio electrónico \*\*\*\*\*.**

Acto jurídico el de mención, el cual quedó acreditado mediante la documental privada consistente en el contrato privado de compraventa de **quince de diciembre de dos mil doce**, celebrado entre **\*\*\*\*\***, en su carácter de vendedor y **\*\*\*\*\***, en su carácter de comprador, visible a fojas **7-10** del expediente que nos ocupa, respecto del inmueble indicado en líneas que anteceden y especificado en el antecedente III del contrato privado de compraventa en mención y que se considera apto y



H. TRIBUNAL DE JUSTICIA

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

contundente para acreditar la legitimación procesal activa (*ad procesum*), advirtiéndose así, las prerrogativas e interés jurídico que tiene el demandante de *usucapión* \*\*\*\*\*, para hacer valer la acción que deduce respecto del bien inmueble materia de la controversia, identificado en supra líneas, en virtud de que mediante el contrato privado de compraventa de **seis de enero de dos mil diez**, obtuvo la posesión de *facto* de dicho bien inmueble.

Coligiendo el derecho e interés jurídico de la parte actora para hacer valer la acción que deduce respecto del bien inmueble materia de la controversia, en virtud de la relación existente entre las partes.

Asimismo, la legitimación pasiva *ad procesum* y *ad causam* de \*\*\*\*\*, se advierte de igual manera con la documental privada previamente valorada, así como de las documentales públicas relativas a la constancia de inscripción a favor de \*\*\*\*\*, respecto del predio denominado "\*\*\*\*\*", expedida el ocho de marzo de dos mil veintiuno, así como el **certificado de libertad o de gravamen de dieciocho de mayo de dos mil veintiuno**, emitido por el \*\*\*\*\*, en el que aparece como nombre del propietario del bien inmueble materia de la litis, precisamente el de \*\*\*\*\*, debiendo resaltar, que en términos del numeral 1242 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, es correcto que el actor \*\*\*\*\*, reclame las prestaciones que indica en su escrito inicial de demanda, por ser ésta la persona que aparece como propietaria ante la institución registral, por lo tanto es dable que promueva el juicio contra el demandado antes citado.

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

Adminiculado a dichas pruebas, obra en autos la copia simple del plano topográfico respecto del predio conocido como "\*\*\*\*\*", documental que si bien es cierto no fue exhibida en original para su cotejo, no menos cierto es que dichas copias simples crean indicio en el ánimo del Juzgador para determinar correctos los hechos que pretende probar la actora en su escrito inicial de demanda. Lo anterior acorde a la siguiente jurisprudencia:

*Tesis Registro digital: 172557. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materia(s): Civil. Tesis: I.3o.C. J/37. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXV, Mayo de 2007, página 1759. Tipo: Jurisprudencia.*

**COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE LAS, CUANDO SE ENCUENTRAN ADMINICULADAS CON OTRAS PRUEBAS.**

Las copias fotostáticas simples de documentos carecen de valor probatorio aun cuando no se hubiera objetado su autenticidad, sin embargo, cuando son adminiculadas con otras pruebas quedan al prudente arbitrio del juzgador como indicio, en consecuencia, resulta falso que carezcan de valor probatorio dichas copias fotostáticas por el solo hecho de carecer de certificación, sino que al ser consideradas como un indicio, debe atenderse a los hechos que con ellas se pretenden probar, con los demás elementos probatorios que obren en autos, a fin de establecer, como resultado de una valuación integral y relacionada con todas las pruebas, el verdadero alcance probatorio que debe otorgárseles.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

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

**III.** Ahora bien, en el presente asunto, aún y cuando se dio contestación a la demanda, no menos cierto es que no se opusieron excepciones o defensas que se deban estudiar.

**IV.** No existiendo cuestión incidental que requiera previo estudio, se procede al análisis exhaustivo de la acción ejercitada por el impetrante "\*\*\*\*\*", para establecer si a la luz de las probanzas ofrecidas se demuestra la misma.



H. TRIBUNAL DE JUSTICIA

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

Teniendo primeramente que la parte actora **\*\*\*\*\***, demandó las pretensiones que obran en su escrito inicial de demanda y arguyó como hechos los que se desprenden del libelo génesis de su demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones, toda vez, que el Juzgador considera innecesario transcribir los hechos que expuso la parte actora en el juicio que nos ocupa, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

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

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

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

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

**ARTÍCULO 966.- POSESIÓN ORIGINARIA DERIVADA.** Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada. El propietario al igual que el poseedor conserva el derecho de pretensión posesoria contra actos de terceros. Los poseedores a que se refiere el párrafo anterior, se regirán por las disposiciones que norman los actos jurídicos, en virtud de los cuales son poseedores, en todo lo relativo a frutos, pagos de gastos y responsabilidad por pérdida o menoscabo de la cosa poseída. Los poseedores originarios podrán adquirir los bienes o derechos por prescripción positiva

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

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

- I.- En concepto de dueño, si se trata de adquirir bienes, o en concepto de titular de un derecho real, si se trata de adquirir este derecho;
- II.- Pacífica;
- III.- Continua;
- IV.- Pública; y
- V.- Cierta...”

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

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES.** Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública; II.- En cinco años, cuando los inmuebles o derechos reales hayan sido objeto de una inscripción; III. En diez años, cuando se posean de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario o de titular del derecho y se ejerce en forma pacífica, continua, pública y de manera cierta; y IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y II, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante más de tres años, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en su poder.



H. TRIBUNAL DE JUSTICIA

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

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

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

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

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

**VI. Estudio de la usucapión.** Siguiendo este orden de consideraciones jurídicas, previo estudio exhaustivo de las constancias que obran en autos del sumario, se colige que son exactas las narradas manifestaciones del accionante **\*\*\*\*\***, acreditándose la prescripción positiva (*usucapión*), que hizo valer respecto del bien inmueble ubicado en: **fracción del predio denominado "\*\*\*\*\*", con superficie de \*\*\*\*\* con las siguientes medidas m colindancias: al \*\*\*\*\* con propiedad del vendedor; \*\*\*\*\*; al Oriente en \*\*\*\*\*; al Poniente en \*\*\*\*\***, fracción que pertenece al predio con superficie total de **\*\*\*\*\* metros cuadrados identificado con el folio electrónico \*\*\*\*\***.

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

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

Bajo esa premisa legal, se alude que la impetrante de usucapión para acreditar sus alegaciones de *facto*, ofreció como documento fundatorio de su acción, la documental privada visible a fojas 7-10 del expediente fuente, consistente en el contrato privado de compraventa de **quince de diciembre de dos mil doce**, celebrado por **\*\*\*\*\***, en su carácter de "vendedor" y **\*\*\*\*\***, en su calidad de "comprador", respecto del inmueble descrito como: **fracción del predio denominado "\*\*\*\*\*", con superficie de \*\*\*\*\* con las siguientes medidas m colindancias: al \*\*\*\*\* con propiedad del vendedor; \*\*\*\*\*; al Oriente en \*\*\*\*\*; al Poniente en \*\*\*\*\***, fracción que pertenece al predio con superficie total de \*\*\*\*\* metros cuadrados identificado con el folio electrónico \*\*\*\*\*.

Documental privada, de la cual se advierte que el **quince de diciembre de dos mil doce**, el aquí actor, adquirió por compraventa el inmueble objeto de la litis, sin embargo, se advierte, que en la especie, **\*\*\*\*\***, respecto del bien inmueble materia de la usucapión, es quien aparece como propietario ante el **\*\*\*\*\***, tal y como se colige del **certificado de libertad o de gravamen de dieciocho de mayo de dos mil veintiuno** (visible a foja 21 del expediente principal).

Documental privada la de referencia a la cual se le concede valor probatorio, al no ser objetada por la contraparte, en términos de los arábigos 442 y 490 de la Ley adjetiva Civil en el Estado de Morelos.

Prueba que se relaciona con la **Confesional** a cargo de **\*\*\*\*\***, de **diez de noviembre de dos mil veintiuno**, en la cual, ante la incomparecencia de dicho demandado, fue declarado confeso



H. TRIBUNAL JUDICIAL DE JUSTICIA

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

de todas y cada una de las posiciones previamente calificadas de legales, de las cuales se desprende que fictamente confesó: que conoce a su absolvente, habiendo celebrado contrato de compraventa con éste, en fecha quince de diciembre de dos mil doce, respecto de la superficie de \*\*\*\*\* , correspondiente al inmueble denominado "\*\*\*\*\*" ubicado en la carretera \*\*\*\*\* , inscrito en el \*\*\*\*\* bajo el folio real electrónico \*\*\*\*\* , acordando un precio de compraventa la cantidad de \*\*\*\*\* ; que usted se dio pagado a su entera satisfacción del precio por la compraventa celebrada con el hoy actor; que al momento de la suscripción del contrato de compraventa le hizo entrega física y jurídica respecto de la superficie de predio antes indicada y que reconoce como suya la firma y contenido que obra en el original del contrato de compraventa de fecha quince de diciembre de dos mil doce.

Prueba Confesional a la que se le otorga valor probatorio en términos de los artículo 392 y 490 del código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos y que sirve para corroborar las manifestaciones de la actora y que, aún y cuando por sí sola es insuficiente para acreditar plenamente su acción y que para constituir prueba plena, debe administrarse con otros elementos que produzcan en el juzgador certeza y seguridad plena sobre el acto que se trata de probar, la misma se encuentra concatenada con el resultado de las Testimoniales a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , de diez de noviembre de dos mil veintiuno, visible a fojas 92-95, quienes comparecieron ante este órgano jurisdiccional a manifestar los hechos que les constan respecto de la presente controversia; testimonios de los atestes, que valorados de manera razonada y cognitiva en términos del arábigo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, son aptos y verosímiles para corroborar y sustentar lo esgrimido primigeniamente por el impetrante de usucapión, en el sentido de que saben y les consta que conocen a su presentante, que conocen a \*\*\*\*\* ; que conocen el predio denominado "\*\*\*\*\*" ubicado en la carretera \*\*\*\*\* e inscrito en el \*\*\*\*\* bajo el folio real electrónico \*\*\*\*\* ; que saben y les consta que su presentante adquirió en posesión el inmueble antes mencionado, en forma pacífica, pública, continua, de buena fe y en calidad de

dueño; que la razón de sus dichos es, por cuanto a \*\*\*\*\*: "... porque ambos somos vecinos desde hace siete años aproximadamente y nos frecuentamos y vemos seguido en nuestros sendos lotes y ambos le compramos al señor \*\*\*\*\*..."; por cuanto hace a \*\*\*\*\*: "...porque somos vecinos, porque yo tengo un terreno en el mismo domicilio..."

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

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

Atestes que expresaron porque medios y circunstancias saben y les constan los hechos sobre los cuales depusieron, por lo tanto, dichos atestes han creado convicción en la Juez para determinar su veracidad, toda vez que su testimonio es claro y preciso, sin dudas ni reticencias, además de que manifestaron no tener interés en el presente asunto, ni motivo de odio o rencor en contra de las partes.



H. TRIBUNAL DE JUSTICIA

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

Quedando palpable que el accionante posee un derecho real y que ha venido gozando de él, ostentándose como titular del mismo al obtener en nombre propio los beneficios inherentes a su ejercicio.

Asimismo, obra la documental privada, consistentes en: Carta finiquito de **veinticinco de noviembre de dos mil quince**, a la cual se le otorga pleno valor probatorio, para acreditar la totalidad del pago estipulado por las partes en el contrato de compraventa de **quince de diciembre de dos mil doce** por lo que se le concede valor probatorio en términos de los artículo 444 y 490 de la ley adjetiva civil vigente en el Estado de Morelos, aunado a que dicha documental no fue objetada por el demandado en el presente juicio.

En tal sentido, es menester aducir que de las pruebas, que ya fueron objeto de valoración y a las cuales se les otorgó valor probatorio, se advierte que el usucapionista, celebró contrato privado de compraventa, respecto del bien inmueble materia de la usucapión, el **quince de diciembre de dos mil doce**; por consiguiente, podemos establecer indefectiblemente, que dicho acto jurídico volitivo resulta ser la causa generadora de la posesión que tiene el impetrante de prescripción.

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

posesión de buena fe, de manera pacífica, continua, pública, cierta, de buena fe y a título de dueño.

Teniendo la actora, la posesión física y material del bien inmueble objeto de la usucapión por más de nueve años, siendo aproximadamente, dado que lo posee desde el **quince de diciembre de dos mil doce**, circunstancias de facto, que quedaron corroboradas con la confesión ficta del demandado **\*\*\*\*\*** y los resultados de los depósitos anteriormente valorados, consecuentemente, se actualiza la hipótesis contenida en la fracción I del artículo 1238 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que reza:

*“..Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública...”*

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

*ARTÍCULO 992.- NOCIÓN DE POSESIÓN PACÍFICA. Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia. Si posteriormente a la adquisición el poseedor recurre a la violencia para mantenerse en el uso o goce de la cosa, no se considerará viciada dicha posesión.*

*ARTÍCULO 993.- CONCEPTO DE POSESIÓN CONTINUA. Posesión continua es la que no ha sido interrumpida por alguno de los medios enumerados en los artículos 1251 a 1254 de este Código. No obstante la continuidad material en el hecho de la posesión, ésta se considerará interrumpida si se han empleado cualquiera de los medios citados, y se reputará continua, a pesar de la discontinuidad material de los hechos posesorios, si no se han empleado los medios de interrupción que establece la Ley.*

*ARTÍCULO 994.- NOCIÓN DE POSESIÓN PÚBLICA. Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos aquellos que tengan interés en interrumpirla. También lo es la que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad.*

*ARTÍCULO 995.- CONCEPTO DE POSESIÓN CIERTA Y EQUIVOCA. Posesión cierta es la que se tiene por un título*



H. TRIBUNAL DE JUSTICIA

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

*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.*

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

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

Cabe mencionar, que la posesión del impetrante ha sido continua, pues de las constancias que integran el sumario no se desprende dato alguno que acredite que la citada posesión haya sido interrumpida por alguno de los medios de interrupción enumerados en los artículos 1251 a 1254 de la Ley Sustantiva Civil en vigor; por todo ello, se determina que **\*\*\*\*\***, acreditó haber poseído el inmueble en mérito en tiempo anterior y no sólo en la actualidad lo cual constituye una presunción de que su posesión sea continua, pues el poseedor actual que prueba haber poseído en tiempo anterior, tiene a su favor la presunción de haber poseído en el intermedio, lo anterior atento a lo ordenado por el ordinal 975 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos. Siendo además, la posesión que disfruta el prescribiente conocida por aquellos que tenían interés en interrumpirla, que no da lugar a dudas respecto al concepto originario de la misma.

Son aplicables al presente caso los criterios sustentados por la Suprema Corte de Justicia de la Nación que a la letra dicen:

**"...PRESCRIPCIÓN POSITIVA, LA PRUEBA DE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSICIÓN ES ELEMENTO DE LA PRETENSIÓN AÚN CUANDO LA LEY NO EXIJA JUSTO TÍTULO.-**

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

**POSESIÓN. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDÓNEA PARA ACREDITARLA.**

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

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

En tal virtud, se determina que el accionante **\*\*\*\*\***, probó la acción que ejerció contra **\*\*\*\*\***, quien fictamente reconoció la causa generadora de la posesión analizada; por lo tanto, es conducente declarar que ha operado en favor de **\*\*\*\*\***, la prescripción positiva, (usucapión), declarándosele propietario del bien inmueble descrito como **fracción del predio denominado "\*\*\*\*\*"**, con superficie de **\*\*\*\*\*** con las siguientes medidas m



H. TRIBUNAL DE JUSTICIA

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

colindancias: al \*\*\*\*\* , con propiedad del vendedor; \*\*\*\*\*; al Oriente en \*\*\*\*\*; al Poniente en \*\*\*\*\* , fracción que pertenece al predio con superficie total de \*\*\*\*\* metros cuadrados identificado con el folio electrónico \*\*\*\*\* .

**VII. Efectos.** Asimismo, una vez que cause ejecutoria la presente resolución judicial se ordena su inscripción en el \*\*\*\*\* , sirviendo de título de propiedad al poseedor *animus domini* \*\*\*\*\* , del bien inmueble detallado e identificado en líneas que anteceden. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1243<sup>4</sup> del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

**VIII. Absolución de codemandado.** Ahora bien, respecto de las prestaciones que hizo valer el accionante, contra el \*\*\*\*\* , se apunta que éstas son improcedentes, en razón de que la presente resolución tiene carácter declarativo, es decir, la sentencia que se emite, tiene la característica de ser título de propiedad del impetrante, del cual en líneas que preceden se ordenó su inscripción, por lo tanto, el registro del derecho real del actor que se realice, extingue automáticamente las inscripciones realizadas con anterioridad, y por consiguiente, se deberán realizar las anotaciones administrativas correspondientes. Por lo tanto, es dable absolverlo de las prestaciones que le fueron reclamadas por la parte actora. Lo anterior en términos de los artículos 1243 y 2505 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

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

<sup>4</sup> ARTICULO 1243.- INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA QUE DECLARE LA PRESCRIPCIÓN. La sentencia ejecutoria que declare procedente la pretensión de prescripción se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad al poseedor.

en el artículo 164<sup>5</sup> de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos.

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

### **RESUELVE:**

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

**SEGUNDO.** El actor **\*\*\*\*\***, probó la acción de prescripción positiva o *usucapión*, que dedujo contra **\*\*\*\*\***, por las razones jurídicas expuestas en la presente resolución.

**TERCERO.** Ha operado en favor de **\*\*\*\*\***, la prescripción positiva, (*usucapión*) en consecuencia, se le declara propietaria del bien inmueble descrito como: **fracción del predio denominado “\*\*\*\*\*”, con superficie de \*\*\*\*\* con las siguientes medidas m colindancias: al \*\*\*\*\* , con propiedad del vendedor; \*\*\*\*\*; al Oriente en \*\*\*\*\*; al Poniente en \*\*\*\*\* , fracción que pertenece al predio con superficie total de \*\*\*\*\* metros cuadrados identificado con el folio electrónico \*\*\*\*\*.**

**CUARTO.** Teniendo la presente resolución judicial calidad de Título de Propiedad, se ordena su inscripción en el **\*\*\*\*\***, sirviendo la presente sentencia, como título de propiedad al poseedor *animus domini \*\*\*\*\**, del bien inmueble objeto de la usucapión detallado en el resolutivo anterior.

---

<sup>5</sup> *ARTÍCULO 164.- Ausencia de condena en costas. En las sentencias declarativas o constitutivas, si ninguna de las partes hubiera procedido con temeridad o mala fe, no habrá condena en costas ni gastos, y cada una reportará las que hubiere erogado.*



H. TRIBUNAL DE JUSTICIA

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

**QUINTO.** Se absuelve al codemandado **\*\*\*\*\***, de las prestaciones reclamadas por el prescribiente, en términos de lo expuesto en el presente fallo.

**SEXTO.** No se hace especial condena en gastos y costas en el presente juicio por ser el mismo de carácter declarativo.

**SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así lo resolvió y firma el Maestro en Derecho **JOSÉ HERRERA AQUINO**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, por ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **LOURDES CAROLINA VEGA REZA**, con quien legalmente actúa y quien da fe.

