



PODER JUDICIAL

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

\*\*\*\*\*  
VS.  
\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
JUICIO DE USUCAPIÓN  
EXPEDIENTE: 479/2019-1

**"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 51 fracción XXXIV y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos" / o. a. m.**

### SENTENCIA DEFINITIVA

**Yautepec, Morelos, a cuatro de marzo del dos mil veintidós.**

**VISTOS** para resolver en **DEFINITIVA** los autos del expediente número **479/2019**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **USUCAPIÓN ADQUISITIVA (Prescripción Positiva)**, promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\*, del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** así como de la \*\*\*\*\*; radicado en la **Primera** Secretaría, y,

### RESULTANDOS:

**ANTECEDENTES.** -Del escrito inicial de denuncia y demás constancias que obran en los autos del presente expediente, se desprende lo siguiente:

**1.-PRESENTACIÓN DE DEMANDA.**-Mediante escrito presentado con fecha **veinticuatro de septiembre del dos mil diecinueve** compareció ante este juzgado \*\*\*\*\* para demandar en la vía **Ordinaria Civil** sobre prescripción positiva a \*\*\*\*\* **TAMBIÉN CONOCIDA COMO \*\*\*\*\***, al **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, así como a la \*\*\*\*\*; las siguientes pretensiones:

**DE LA SUCESIÓN A BIENES DE \*\*\*\*\* TAMBIÉN CONOCIDA COMO \*\*\*\*\*;**

*A.-La declaración judicial de que ha operado a mi favor la prescripción adquisitiva, y por consecuencia se me declare propietario respecto la fracción del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*.*

*B.-El pago de gastos y costas que origine el presente juicio, en razón de su tramitación.*

**DEL DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**

*A.-La cancelación del registro de propiedad a nombre de \*\*\*\*\*.*

*B.-La inscripción de propiedad en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a mi favor de la fracción del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*.*

*C.-La cancelación de la inscripción del aviso preventivo registrado en fecha 19 de febrero del año 2002, con el que cuenta el inmueble, del inmueble ubicado en \*\*\*\*\**

**DE LA AFIANZADORA INSURGENTES S.A de C.V.**

*A.-La cancelación del aviso preventivo registrado en fecha 19 de febrero del año 2002, hasta por la cantidad de \*\*\*\*\*.*

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

**2.-ADMISIÓN DE LA DEMANDA.-**Por proveído del **veintisiete de septiembre del dos mil diecinueve**, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenando formar y registrar el expediente bajo el número respectivo, correr traslado y emplazar a los demandados **SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE \*\*\*\*\* TAMBIÉN CONOCIDA COMO \*\*\*\*\***, al **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, así como a la **\*\*\*\*\***, para que dentro del plazo de **DIEZ DÍAS** contestaran la demanda entablada en su contra, señalando domicilio dentro del ámbito competencial de éste órgano jurisdiccional, apercibidos que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones se les harían por medio del Boletín Judicial.

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

Asimismo, se dictaron las medidas cautelares, sobre el inmueble materia de la litis.

**3.-ACLARACIÓN DE DATOS DEL INMUEBLE.-** Por auto de fecha **veintidós de octubre de dos mil diecinueve**, se tuvo a la abogada patrono de la parte actora, solicitando la aclaración de los datos del inmueble siendo los correctos; por cuanto el lote su número es 10 y no 1 (uno), asimismo por lo tocante a la superficie se aclaró que la correcta es 458 metros, en consecuencia, de ello, se ordenó girar el oficio de estilo al **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, a fin de efectuar las modificaciones respectivas, para los efectos legales correspondientes.

**4.-EMPLAZAMIENTO DE LA AFIANZADORA INSURGENTES S.A DE C.V.-** En diligencia de **veintiocho de octubre de dos mil diecinueve**, se realizó el llamamiento a juicio de la persona moral **\*\*\*\*\***, quien dijo ser empleado de la persona moral.

**5.-EMPLAZAMIENTO AL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS. -**



PODER JUDICIAL

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

"2022, EL AÑO DE RICARDO FLORES MAGÓN."

\*\*\*\*\*  
vs.  
\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
JUICIO DE USUCAPIÓN  
EXPEDIENTE: 479/2019-1

Previo citatorio en diligencia de **veintinueve de octubre de dos mil diecinueve**, se realizó el llamamiento a juicio del codemandado **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**.

**6.-CONTESTACIÓN A LA DEMANDA POR LA PERSONA MORAL \*\*\*\*\*.**-Por proveído del **trece de noviembre de dos mil diecinueve**, previa certificación secretarial, se tuvo a la persona moral \*\*\*\*\* dando contestación a la demanda entabla en su contra, por hechas sus manifestaciones y por opuestas sus defensas y excepciones que hizo valer y con el contenido de la misma, se dio vista a la parte contraria para que manifestara lo que en su derecho correspondiera.

**7.-CONTESTACIÓN A LA DEMANDA POR EL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.**-Mediante auto del **cinco de febrero de dos mil veinte**, previa certificación secretarial, se tuvo al **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**, dando contestación a la demanda entabla en su contra, por hechas sus manifestaciones y por opuestas sus defensas y excepciones, que hizo valer, con el contenido de la misma, se dio vista a la parte contraria para que manifestara lo que en su derecho correspondiera.

**8.-EMPLAZAMIENTO.** -En data del **cinco de marzo de dos mil veinte**, se realizó el llamamiento a juicio del codemandado **SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE \*\*\*\*\* TAMBIÉN CONOCIDA COMO \*\*\*\*\*.**

**9.-CONTESTACIÓN A LA DEMANDA POR \*\*\*\*\* TAMBIÉN CONOCIDA COMO \*\*\*\*\*.**-Por proveído del **trece de agosto de dos mil veinte**, previa certificación secretarial, se tuvo a \*\*\*\*\* en su carácter de **ALBACEA DE \*\*\*\*\* TAMBIÉN CONOCIDA COMO \*\*\*\*\***, dando contestación a la demanda entabla en su contra, por hechas sus manifestaciones y por opuestas sus defensas y excepciones que hizo valer, con el contenido de la misma, se dio vista a la parte contraria para que manifestara lo que en su derecho correspondiera, y en virtud de haberse fijado la litis en términos del artículo 371 del Código Procesal Civil Vigente para el Estado, se señaló la **audiencia de conciliación y depuración**.

**10.-AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN.** - En fecha **veintinueve de abril de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración en el presente juicio y al no comparecer la parte demandada, se ordenó depurar el mismo, mandándose abrir el juicio a prueba por el plazo legal de **ocho días**, común para ambas partes.

**11.-ADMISIÓN DE PRUEBAS DE LAS PARTES.** -Por autos, ambos dictados, el día **veinticuatro de mayo dos mil veintiuno**, este Órgano jurisdiccional proveyó lo relativo de las

pruebas ofrecidas por las partes, en primer término, la **actora** siendo las siguientes:

\* **Documental** consistente en constancia de **inscripción de certificaciones ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**, de fecha veintinueve de marzo del dos mil diecinueve, a nombre de **\*\*\*\*\***, con fecha de inscripción quince de julio del mil novecientos noventa y siete.

\* **Documental** consistente en **certificado de libertad o gravamen** de fecha veintiocho de marzo del dos mil diecinueve, donde aparece como propietaria **\*\*\*\*\***.

\* Documental consistente en **contrato de compraventa** de fecha **primero de noviembre del dos mil once**, celebrado entre **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***

\* **Documental** consistente en **constancia de posesión** de fecha veinte de marzo del dos mil diez, expedida por los integrantes del Comisario de Bienes Comunales de Villa Oaxtepec, del Municipio de Yautepec, Morelos, a favor de **\*\*\*\*\***.

\* **Documental** consistente en **contrato de cesión de derechos** de fecha **primero de abril del año dos mil once**, celebrado entre **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, respecto de la casa ubicada **\*\*\*\*\***, con una superficie de 458 m2.

\* **(02) Dos recibos de pago** de fecha once de noviembre del dos mil once y doce de enero del dos mil doce, ambos expedidos por **\*\*\*\*\***.

\* Documental consistente en **acta de hechos** de fecha **veintidós de abril del dos mil trece**, expedida por **\*\*\*\*\***, Ayudante Municipal de la Colonia Santa Rosa, Oaxtepec, Yautepec, Morelos, donde el ciudadano **\*\*\*\*\***, comunicó que al llegar a su domicilio el ubicado en **\*\*\*\*\***.

\* Documental consistente en **(08) ocho recibos de pago** por concepto del **sistema de agua potable** expedidos a nombre de **\*\*\*\*\***, Yautepec de Zaragoza, Morelos

\* Documental consistente en **(06) seis recibos de pago** bajo el número 171621; 171624; 171638; 171631; 016707 y 016708, expedidos por la Tesorería Municipal del Ayuntamiento del Municipio de Yautepec, Morelos, por **concepto de pago de impuesto predial**.

\* Documental consistente en **contrato de arrendamiento** de fecha uno de enero del dos mil dieciocho, celebrado por **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, respecto del inmueble ubicado en calle primero de mayo **número 9**, **\*\*\*\*\*** Municipio de Yautepec Morelos.

\* Documental consistente en **(09) nueve** recibos originales de la **comisión federal de electricidad**, respecto del domicilio ubicado **\*\*\*\*\***.

\* Documental consistente en **contrato de arrendamiento celebrado por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, respecto del inmueble ubicado en calle **\*\*\*\*\*** Yautepec de Zaragoza de fecha **uno de septiembre del dos mil diecinueve**.

\* Documental consistente en **contrato de arrendamiento celebrado por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, respecto del inmueble ubicado en calle **\*\*\*\*\*** de fecha **uno de septiembre del dos mil veinte**.

\* **Confesional y declaración de parte** a cargo de **\*\*\*\*\***.



PODER JUDICIAL

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

\*\*\*\*\*  
vs.  
\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
JUICIO DE USUCAPIÓN  
EXPEDIENTE: 479/2019-1

- \* **Confesional** a cargo de la \*\*\*\*\*
- \* **Testimonial** a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*.
- \* **Pericial en materia de agrimensura** la cual se desahogaría sobre los puntos propuestos por el oferente de la prueba.
- \* **Reconocimiento de contenido y firma** a cargo de \*\*\*\*\* , respecto de dos **contratos de arrendamiento celebrado por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, respecto del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\*.

**Por cuanto a la demandada:**

- \* **Confesional y declaración de parte** a cargo de \*\*\*\*\*.
- \* La Instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana.

**12.-AUDIENCIA DE PRUEBAS Y ALEGATOS.-**El día **veintidós de septiembre del dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, en la cual se desahogaron las pruebas consistentes en **confesional y declaración de parte** a cargo de \*\*\*\*\* en su carácter de albacea de \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\*; **confesional y declaración de parte** a cargo de \*\*\*\*\*; así como **la testimonial** a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , todas en términos de ley.

Sin embargo, por cuanto a la **confesional** a cargo de la \*\*\*\*\* fue declarada **desierta por falta de interés** del oferente de la prueba al no haberse exhibido el pliego correspondiente y por lo tocante a la **pericial en materia de agrimensura**, se le tuvo al oferente de la prueba por desistido de la misma.

Finalmente, al **no encontrarse debidamente preparada** la prueba de reconocimiento de contenido y firma a cargo de Arturo Eduardo Duarte Ocampo, se difirió la presente diligencia.

**13.-CONTINUACIÓN DE LA AUDIENCIA DE PRUEBAS Y ALEGATOS.-** El día **trece de enero del dos mil veintidós**, tuvo verificativo **la continuación** de la audiencia de pruebas y alegatos, en la cual se desahogó, la prueba de reconocimiento de contenido y firma a cargo de \*\*\*\*\* , una vez concluida, se pasó a la etapa de alegatos, donde la parte actora formula las que a su parte correspondía y al termino de estos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva.

**14.- CAMBIO DE TITULAR.** -Por auto de fecha **diecisiete de enero de dos mil veintidós**, se ordenó notificar a las partes, el cambio de la nueva titular de este juzgado.

**15.-CITACIÓN PARA SENTENCIA.** -En proveído del día **diecisiete de febrero de dos mil veintidós**, en virtud de haber sido notificadas todas las partes del cambio de titular de este Juzgado, y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que ahora se pronuncia al tenor siguiente:

## **CONSIDERACIONES y FUNDAMENTOS:**

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

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

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

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

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

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

En el caso particular, este juzgado resulta indefectiblemente competente por **materia**, pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil; asimismo, y por cuanto a la competencia en razón de la **cuantía**, este Juzgado es competente para conocer del mismo atendiendo a lo dispuesto por el artículo **30** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, el cual a la letra dice:

*"..Artículo 30.- Competencia por cuantía. Cuando la competencia del órgano Juzgador se determine por el monto pecuniario, este será apreciado en días de salario mínimo diario general vigente en el Estado de Morelos al momento de la presentación de la demanda.*

*La Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos especificará la competencia por cuantía de los diversos órganos judiciales.*

*Cuando el interés jurídico no sea cuantificable económicamente, la propia Ley Orgánica señalará el órgano judicial competente para conocer del negocio.*

Por lo tocante a la competencia por razón del **grado**, igualmente es competente para conocer este Juzgado ya que el presente asunto se encuentra eminentemente en primera instancia.

Finalmente, por razón del **territorio**, este Juzgado es competente para conocer y resolver en definitiva en virtud de que el bien inmueble objeto de la prescripción se encuentra ubicado en \*\*\*\*\* , con las medidas y colindancias siguientes:



PODER JUDICIAL

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

"2022, EL AÑO DE RICARDO FLORES MAGÓN."

\*\*\*\*\*  
vs.  
\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
JUICIO DE USUCAPIÓN  
EXPEDIENTE: 479/2019-1

Lugar que se encuentra dentro de la extensión territorial en donde ejerce jurisdicción este Juzgado, por lo que resulta que el mismo, es competente para conocer y resolver el presente asunto por razón de territorio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo **18** del Código Procesal Civil vigente.

Por cuanto, a la **vía**, es la procedente en términos del artículo **661** del mismo ordenamiento legal, el cual señala que la vía ordinaria civil es la procedente para tramitar los juicios **declarativos de propiedad** acción precisamente a la cual corresponde la planteada por la actora consistente en la prescripción positiva del bien inmueble detallado en el párrafo anterior.

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

*"**Quien puede promover la declaración de propiedad.** El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción. Este juicio se seguirá en la **vía ordinaria**.*

*No podrá ejercitarse ninguna pretensión contradictoria de dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que previamente o la vez se entable nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho. El juicio contradictorio se ventilará en la **vía ordinaria**";*

**II.-LEGITIMACIÓN.** -Conforme a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 de la Ley Procesal Civil en vigor se estudia **la legitimación**, por ser un requisito sine qua non de la acción, entendido como el interés jurídico de acuerdo al criterio sustentado por la Corte, la legitimación procesal activa consiste en la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de *ad procesum* y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación *ad causam* que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquél que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien, porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación *ad procesum* es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la *ad causam*, lo es para que se pronuncie sentencia favorable, es decir, para la procedencia de la acción implica tener la titularidad del derecho cuestionado en juicio. Cobra vigencia la siguiente jurisprudencia:



**LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.**

*Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva.*

*Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVIII, Julio de 2008, Materia Civil, Tesis: VI.3o.C. J/67, Página: 1600,*

En atención a lo previsto en el artículo 191 del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, que a la letra dice:

*"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 [...]"*

Además, acorde con lo establecido por el artículo 217 del mismo Código que prevé:

**"Acción procesal.** *Mediante el ejercicio de la acción procesal, entendida como la posibilidad jurídica única de provocar la actividad jurisdiccional, se podrá interponer una demanda para pedir la administración de justicia de acuerdo con lo ordenado por el artículo 17 de la Constitución General de la República y el artículo 2º de este ordenamiento".*

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

Bajo ese contexto, la legitimación **activa** del actor **\*\*\*\*\***, se encuentra acreditada con la **documental privada** consistente en el **contrato de compraventa** de fecha **primero de noviembre del dos mil once**, celebrado entre **\*\*\*\*\*** en su carácter de vendedor y **\*\*\*\*\***, en su carácter de comprador, respecto del bien inmueble identificado como **\*\*\*\*\***.





PODER JUDICIAL

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

\*\*\*\*\*  
vs.  
\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
JUICIO DE USUCAPIÓN  
EXPEDIENTE: 479/2019-1

Por cuanto, a la legitimación pasiva, se acredita, con la documental pública consistente en el certificado de libertad o de gravamen expedido por el **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**; de fecha veintiocho de mayo de dos mil diecinueve donde aparece como propietaria \*\*\*\*\* , del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\* , objeto de la presente controversia.

Documentales a las que se les otorga valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en razón de que los mismos fueron expedidos por funcionario público, en ejercicio de sus funciones y con las formalidades de ley, con la cual se acredita la legitimación activa, interés jurídico y derecho que tiene la parte actora para poner en movimiento este órgano jurisdiccional, en virtud de que la hoy demandada \*\*\*\*\* **TAMBIÉN CONOCIDA COMO \*\*\*\*\***, aparece como propietaria de dicho bien ante el **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**, con lo que se cumple lo previsto en el artículo 661 del Código Procesal Civil en vigor, que señala que puede promover el juicio de prescripción contra el que aparezca como propietario del bien en el Registro Público de la Propiedad; lo anterior no implica la procedencia de la acción ya que para ello se requiere tener **legitimación de la causa**, que es cuando se justifique plenamente que se tenga la titularidad del derecho que se reclama, considerada una condición para obtener una sentencia favorable, razón por la cual será analizada la procedencia de la misma al momento de resolver el presente juicio.

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

**"Artículo 965.- Noción de posesión.** *Poseción 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.** *Quando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada. El propietario al igual que el poseedor conserva el derecho de pretensión posesoria contra actos de terceros. Los poseedores a que se refiere el párrafo anterior, se regirán por las disposiciones que norman los actos jurídicos, en virtud de los cuales son poseedores, en todo lo relativo a frutos, pagos de gastos y responsabilidad por pérdida o menoscabo de la cosa poseída. Los*

*poseedores originarios podrán adquirir los bienes o derechos por prescripción positiva."*

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

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

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

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

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

*II.- Pacífica;*

*III.- Continua;*

*IV.- Pública; y*

*V.- Cierta."*

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

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

Ahora bien, por cuestión de método, se procede al estudio de **las defensas y excepciones** que opone el codemandado **\*\*\*\*\*** en su carácter de **ALBACEA DE \*\*\*\*\*** **TAMBIÉN CONOCIDA COMO \*\*\*\*\***, consistentes en:

##### **A).- SINE ACTIONE AGIS.**

Misma que se declara **improcedente, porque**, no se trata propiamente de una excepción que tienda a destruir la acción, sino solo es la negación del derecho ejercitado, también lo es que, tiene como efecto revertir la carga probatoria a la contraria para que el juez examine los elementos constitutivos de la acción lo cual, es obligatorio, resultando aplicable lo dispuesto en los artículos 384 y 386 del Código Adjetivo Civil vigente para el Estado de Morelos, es decir, que el que afirma tiene la carga de la prueba, así, el actor de los hechos en que funda el ejercicio de sus pretensiones y el demandado, respecto de aquellos en que basa sus defensas y



PODER JUDICIAL

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

excepciones; al caso es aplicable el criterio federal del tenor siguiente:

**SINE ACTIONEAGIS.** *La defensa de carencia de acción o sine actioneagis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actioneagis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción. Octava Época: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. NOTA: Tesis VI.2o.J/203, Gaceta número 54, página 62; véase ejecutoria en el Semanario Judicial de la Federación, tomo IX-Junio, página 318*

#### **B).- IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN.**

De igual forma es **improcedente**, porque ésta no constituye propiamente hablando, una excepción, dado que la excepción es una defensa que hace valer la parte demandada 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, por lo que éstas no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico en juicio, 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**, lo cual será analizado al momento de realizar el estudio de la acción principal.

**C).- OSCURIDAD DE LA DEMANDA.** Asimismo, también es **improcedente** la excepción consistente en **la oscuridad de la demanda** por virtud de que el actor realizó la exposición de sus hechos contenidos en el escrito inicial de demanda de manera que el excepcionista, pudo producir contestación a la demanda entablada en su contra refiriéndose a todos y cada uno de los hechos narrados por la actora afirmándolos o negándolos, según su parecer por lo tanto, es incorrecto sostener que la demanda es oscura siendo aplicable, por similitud de razones de razones el siguiente criterio jurisprudencial : Séptima Época, Registro: 243496, Instancia: Cuarta Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Volumen 90, Quinta Parte, Materia(s): Laboral, Tesis: Página: 13

**EXCEPCIÓN DE OSCURIDAD Y DEFECTO EN LA DEMANDA LABORAL, CUANDO ES IMPROCEDENTE LA.-** *Para la procedencia de la excepción de oscuridad y defecto en la forma de plantear la demanda, se hace necesario que la demanda se redacte de tal forma que los términos en que se hace, imposibilite entender ante quién se demanda, quién la promueve, qué es lo que demanda, por qué se demanda y los fundamentos legales de esto; por lo que si en una demanda se precisa el nombre del actor, el carácter con que se ostentó, la identificación de la demandada, qué se reclama de ésta, el fundamento legal en que se apoyó esa promoción y los puntos petitorios de la misma, es innegable que propuesta así la reclamación, es correcto el laudo*

*que se dicte en el juicio laboral en cuanto deseche la excepción de oscuridad y defecto en la forma de plantear la demanda. Amparo directo 3850/74. Ferrocarriles Nacionales de México. 16 de junio de 1976. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: María Cristina Salmorán de Tamayo.*

**V.- ANÁLISIS DE LAS DEFENSAS Y EXCEPCIONES.** - Se procede al estudio de **las defensas y excepciones** que opone el codemandado **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** consistentes en:

**1.-LA FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO**

**2.- LA FALTA DE LEGITIMACIÓN A LA CAUSA ASÍ COMO AL PROCESO.**

**3.- LA DE CONTESTACIÓN**

**4.- LA DE OSCURIDAD E IRREGULARIDAD DE LA DEMANDA.**

Por cuanto a la marcada con el número **1)**, no se trata propiamente de una excepción que tienda a destruir la acción, sino solo es la negación del derecho ejercitado, también lo es que, tiene como efecto revertir la carga probatoria a la contraria para que el juez examine los elementos constitutivos de la acción lo cual, es obligatorio, resultando aplicable lo dispuesto en los artículos 384 y 386 del Código Adjetivo Civil vigente para el Estado de Morelos, es decir, que el que afirma tiene la carga de la prueba, así, el actor de los hechos en que funda el ejercicio de sus pretensiones y el demandado, respecto de aquellos en que basa sus defensas y excepciones; al caso es aplicable el criterio federal del tenor siguiente:

***SINE ACTIONEAGIS.*** *La defensa de carencia de acción o sine actioneagis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actioneagis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción. Octava Época: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. NOTA: Tesis VI.2o.J/203, Gaceta número 54, página 62; véase ejecutoria en el Semanario Judicial de la Federación, tomo IX-Junio, página 318*

Respecto a la marcada con el número **2)**, dicha excepción **es improcedente**, lo anterior se estima así, porque, **la legitimación en el proceso**, es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro, circunstancia que quedó debidamente acredita en el considerando **III** de esta resolución.

**Mientras que, la legitimación en la causa**, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la



PODER JUDICIAL

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

"2022, EL AÑO DE RICARDO FLORES MAGÓN."

\*\*\*\*\*  
vs.  
\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
JUICIO DE USUCAPIÓN  
EXPEDIENTE: 479/2019-1

persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, sólo puede analizarse en el momento en que se analice la acción.

Por cuanto a la marcada con el número **3)**, no se trata propiamente de una excepción que tienda a destruir la acción, sino solo es la negación del derecho ejercitado, atendiendo que, la contestación es el acto jurídico del demandado por medio del cual da respuesta a la demanda de la parte actora, dentro del proceso la demanda donde la demandada, deberá contestarse negándola, confesándola u oponiendo excepciones. El demandado deberá referirse a todos y cada uno de los hechos comprendidos en la demanda, afirmándolos, negándolos, expresando los que ignore por no ser propios o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar, se tendrán por admitidos los hechos sobre los que explícitamente el demandado no suscitare controversia, sin admitírsele prueba en contrario. La negación pura y simple del derecho importa la confesión de los hechos; la negación de éstos no implica la negación del derecho, por tanto, no es una excepción, sino obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.

De tal guisa, igualmente **es improcedente** la excepción marcada con el número arábigo **4**, consistente en **la oscuridad de la demanda** por virtud de que el actora realizó la exposición de sus hechos contenidos en el escrito inicial de demanda de manera que el excepcionista, pudo producir contestación a la demanda entablada en su contra refiriéndose a todos y cada uno de los hechos narrados por la actora afirmándolos o negándolos, según su parecer por lo tanto, es incorrecto sostener que la demandada es oscura siendo aplicable, por similitud de razones de razones el siguiente criterio jurisprudencial: Séptima Época, Registro: 243496, Instancia: Cuarta Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Volumen 90, Quinta Parte, Materia(s): Laboral, Tesis: Página: 13

**EXCEPCIÓN DE OSCURIDAD Y DEFECTO EN LA DEMANDA LABORAL, CUANDO ES IMPROCEDENTE LA.-** *Para la procedencia de la excepción de oscuridad y defecto en la forma de plantear la demanda, se hace necesario que la demanda se redacte de tal forma que los términos en que se hace, imposibilite entender ante quién se demanda, quién la promueve, qué es lo que demanda, por qué se demanda y los fundamentos legales de esto; por lo que si en una demanda se precisa el nombre del actor, el carácter con que se ostentó, la identificación de la demandada, qué se reclama de ésta, el fundamento legal en que se apoyó esa promoción y los puntos petitorios de la misma, es innegable que propuesta así la reclamación, es correcto el laudo que se dicte en el juicio laboral en cuanto deseche la excepción de oscuridad y defecto en la forma de plantear la demanda. Amparo directo 3850/74. Ferrocarriles Nacionales de México. 16 de junio de 1976. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: María Cristina Salmorán de Tamayo.*

## **VI.- OMISIÓN DE ESTUDIO DEFENSAS Y EXCEPCIONES.**

Es menester, precisar que, en el escrito de contestación de fecha **once de noviembre de dos mil diecinueve**, que realizó \*\*\*\*\* se aprecia que no expuso defensas y excepciones, entendiéndose las **defensas** como las negaciones formuladas por la demandada respecto a los hechos o el derecho invocado y hecho valer por el actor. Y las **excepciones** son las afirmaciones de la demandada en relación con los presupuestos procesales o la fundamentación de la pretensión, la excepción es donde se muestran hechos que tienden a impedir, modificar o destruir la acción.

En ese contexto, no existe, defensa alguna por parte del codemandado \*\*\*\*\* en relación a la acción intentada por el actor, por lo que, los hechos que aseveró en su escrito de contestación serán examinados en el estudio de la acción.

**VII.-ESTUDIO DE LA ACCIÓN.** -En atención a que, no existen cuestiones incidentales que analizar, se procede al estudio de la acción principal, presentada por el actor \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\*, del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, así como de la \*\*\*\*\*

Lo anterior, de acuerdo a las pretensiones identificadas en el resultando primero de este fallo, mismas que en este apartado se tienen como si a la letra se insertaran en obvio de repeticiones innecesarias.

**Como acotación previa al análisis de fondo**, es menester precisar que, la posesión es un hecho que debe demostrarse para acreditar esta figura, es decir, que el título de dueño no se presume se debe demostrar. En específico para los juicios de usucapión (adquisición de un derecho mediante su ejercicio en las condiciones y durante el tiempo previstos en la ley) es obligatorio probar que se empezó a poseer como dueño y cumplir con los siguientes supuestos en concepto de propietario, de forma pacífica, continua, y pública.

Habida cuenta que, es evidente que para que, prospere una revelación en el sentido de que se adquirió la posesión en concepto de dueño o de propietario, **es menester que se demuestre la causa que le dio ese carácter**, pues si sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción, es claro que no es suficiente para ello la posesión derivada o precaria.

Considerar lo contrario, daría lugar a que, el simple detentador, el arrendatario o depositario, a su capricho, podrían constituirse en poseedores en nombre propio, cambiando su verdadera condición de poseedores precarios para pretender, luego de cierto tiempo, adquirir la propiedad del inmueble por prescripción, con la sola manifestación de que siempre han poseído en concepto de dueños o de propietarios, en virtud de determinado acto jurídico de dominio, cosa jurídicamente inaceptable, en



PODER JUDICIAL

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

"2022, EL AÑO DE RICARDO FLORES MAGÓN."

\*\*\*\*\*  
vs.  
\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
JUICIO DE USUCAPIÓN  
EXPEDIENTE: 479/2019-1

atención a que una posesión derivada o precaria debe continuar con esa calidad.

De este modo, **la prescripción positiva sólo puede utilizarse al demostrar que se posee un bien en calidad de dueño, con base en un título o documento válido para trasladar la propiedad.** Pero, por razones diversas al adquirente, no se cumplieron los requisitos esenciales para que la transmisión de la propiedad sea completa.

De esta manera, únicamente en este tipo de supuestos es posible adquirir la propiedad de un bien por el mero paso del tiempo.

Ahora bien, por cuanto a la acción emprendida por el actor \*\*\*\*\* , éste **NO** dió cumplimiento al contenido del diverso artículo 386 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos que refiere lo siguiente:

**Artículo 386.- Carga de la prueba.** *Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.*

Tal aserción se justifica a plenitud **porque, \*\*\*\*\***, pretende que se le declare propietario del bien inmueble ubicado en: \*\*\*\*\* con las medidas y colindancias siguientes:  
\*\*\*\*\*

Por lo que, a efecto de verificar la debida integración de la relación jurídico procesal, si se llamaron a todos aquellos interesados que en su esfera jurídica influya, de alguna forma, que se declare probada la usucapión; la parte actora exhibió el **certificado de libertad o gravamen** de fecha veintiocho de marzo del dos mil diecinueve, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en el que certifica que en el Folio Real \*\*\*\*\* , se encuentra registrado el Predio identificado como \*\*\*\*\*

Documental a la cual se concede pleno valor probatorio toda vez que fue expedido por el Registrador del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, funcionario autorizado para tal fin; documental con la cual se acredita que la acción intentada en el presente juicio fue entablada precisamente en contra de la persona que aparece como propietario del terreno motivo de este juicio.

Tiene aplicación el contenido de la Tesis Jurisprudencial XXVIII. J/2, Página: 1157, Tomo XXVIII, septiembre de 2008, Materia(s): Civil, Novena Época, Registro: 168749, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que a la letra dice:



**USUCAPIÓN. PARA INTEGRAR DEBIDAMENTE LA RELACIÓN JURÍDICO PROCESAL ES NECESARIO ACOMPAÑAR A LA DEMANDA EL CERTIFICADO EXPEDIDO POR EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD U OFICINA CATASTRAL, EN EL QUE SE PRECISE SI EL INMUEBLE EN CONTROVERSA SE ENCUENTRA INSCRITO O NO A NOMBRE DE PERSONA ALGUNA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TLAXCALA).** Previamente a analizar si el actor justificó los elementos legales requeridos para usucapir, el juzgador debe verificar la debida integración de la relación jurídico procesal que ordena el artículo 1199 del Código Civil del Estado, es decir, si se llamaron a todos aquellos interesados que en su esfera jurídica influya, de alguna forma, que se declare probada la usucapición, pues de una correcta interpretación de dicho numeral se desprende que en el procedimiento de usucapición debe darse intervención: primero, a quien aparezca inscrito como propietario del bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad o, en su defecto, en las oficinas catastrales; segundo, si no está inscrito el bien, se considerará que el propietario es persona desconocida; tercero, a quien en la demanda se señale como interesado; y, cuarto, a todo aquel que pueda tener algún derecho; en este caso, así como en el segundo, el emplazamiento se hará por edictos, por tanto, se debe acompañar a la demanda el certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad u oficina catastral del Estado, en el que aparezca quién es el propietario del inmueble controvertido, o que el mismo no está inscrito, pues ello es necesario para integrar correctamente la relación jurídico procesal, ya que de estar inscrito, la demanda debe promoverse en contra del propietario del inmueble afecto a usucapir o, en su defecto, de no estar registrado se considere al propietario como persona desconocida y el emplazamiento se haga por edictos, sin perjuicio de emplazar personalmente a quien en la demanda se señale como interesado

Sin embargo, si bien es cierto que, \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\*, quien aparece como propietaria ante el **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**, del bien raíz identificado como \*\*\*\*\*, con las medidas y colindancias siguientes: \*\*\*\*\*.

Con una superficie total de **458 m<sup>2</sup>**, lo cierto es que, dicho inmueble es diverso al inmueble materia del contrato de compraventa, que el actor exhibe como base de su acción.

Ahora bien, respecto, a las documentales consistentes en el **certificado de libertad o gravamen** de fecha veintiocho de marzo del dos mil diecinueve, donde aparece como propietaria \*\*\*\*\*; la constancia de **inscripción de certificaciones ante el instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**, de fecha veintinueve de marzo del dos mil diecinueve, a nombre de \*\*\*\*\* con fecha de inscripción quince de julio del mil novecientos noventa y siete; y el **contrato de cesión de derechos** de fecha **primero de abril del año dos mil once**, celebrado entre \*\*\*\*\*.

Debe decirse que a las mismas, se les otorga valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 437 fracción II, 445, 449, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, **las dos primeras en razón** de que los mismos fueron expedidos



PODER JUDICIAL

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

"2022, EL AÑO DE RICARDO FLORES MAGÓN."

\*\*\*\*\*  
vs.  
\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
JUICIO DE USUCAPIÓN  
EXPEDIENTE: 479/2019-1

por funcionario público, en ejercicio de sus funciones y con las formalidades de ley, la última, en virtud de no haber sido objetado ni impugnado por su contrario se le tiene como expresamente reconocido, **sin embargo, las mismas son ineficaces**, para demostrar que el actor, ha acreditado la causa generadora de su posesión, y la existencia del predio, toda vez que como se dijo en líneas precedentes, son inmuebles distintos.

Empero, el accionante del pleito incorporó al sumario **entre otros medios de prueba** para justificar la procedencia de su acción, esencialmente, el **contrato de compraventa** de fecha **primero de noviembre del dos mil once**, celebrado entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , respecto del bien inmueble identificado como: \*\*\*\*\*

Documental a la cual le concede valor probatorio de indicio en términos de los artículos 445 y 490 de la Ley Adjetiva Civil en vigor para el Estado de Morelos, **sin embargo la documental de referencia no resulta eficaz** para demostrar que el actor, ha demostrado la causa generadora de su posesión, al **no** tener el justo título, porque a pesar que el contrato compraventa, tiene el acto jurídico que por su naturaleza es traslativo de la propiedad y que dicho acto, aunque imperfecto puede considerarse válido para justificar la transmisión del dominio, **lo cierto es que**, el sujeto pasivo de la acción de prescripción positiva de un inmueble lo es quien aparece como su propietario ante el Registro Público de la Propiedad que corresponda.

En tales condiciones, cuando el actor en un juicio de prescripción positiva exhibe un contrato de compraventa celebrado con un tercero y no por quien aparece como propietario en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, **éste no es apto para tener por acreditada la causa generadora de la posesión**; en principio, porque ante la falta de inscripción, no resulta oponible contra el titular registral que no participó en la celebración del acto jurídico.

Esto último es así, porque, en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, deben inscribirse los documentos públicos que contengan los títulos por los cuáles se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, o la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles; y la sanción de que el sujeto legitimado no lo haga es que los actos jurídicos que contengan sólo surtirán efectos entre quienes los otorgaron, mas no podrán producir perjuicios contra terceros ajenos a su celebración, quienes sí podrán aprovecharlos en cuanto les resulten favorables.

Sirve de apoyo a lo anterior, sustentada por Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la página 30, junio de 1994, de la Octava Época de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Número 78; Genealogía: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo IV, Materia

Civil, Primera Parte, tesis 317, página 214, Registro: 206602, con el rubro y texto siguientes:

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TITULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.-** De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. **Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.** **Contradicción de tesis 39/92.** Sustentada entre el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 23 de mayo de 1994. Cinco votos. Ponente: Luis Gutiérrez Vidal. Secretaria: María Guadalupe Saucedo Zavala.  
**(el realce es propio de la que resuelve)**

Para mayor clarificación, es de precisarse que, **si bien, \*\*\*\*\***, a través del contrato de compraventa de fecha **(01) primero de noviembre del (2011) dos mil once**, vendió a **\*\*\*\*\***, un bien inmueble que **no corresponde con los datos del inmueble, respecto a la superficie y ubicación**, con aquel bien inmueble que se encuentra registrado ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, pues **no escapa a la óptica de esta juzgadora**, que fue inscrito ante dicha dependencia registral con fecha **(15) quince de julio de mil novecientos noventa y siete (1997)**, por ello, sin concedérsele, si así fuera, cuando se celebró el contrato de compraventa esto es, **(01) primero de noviembre del (2011) dos mil once**, el bien raíz, hubiera estado, debidamente inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

Situación que se contrapone con el contrato de compraventa de fecha **(01) primero de noviembre de (2011) dos mil once**, el cual resulta ser, el justo título, causa generadora de su posesión, **porque**, el inmueble que se encuentra especificado en el contrato de compraventa, es decir, el ubicado **en \*\*\*\*\***, **NO** está



PODER JUDICIAL

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

"2022, EL AÑO DE RICARDO FLORES MAGÓN."

\*\*\*\*\*  
vs.  
\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
JUICIO DE USUCAPIÓN  
EXPEDIENTE: 479/2019-1

inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, **pero además es diverso** al inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, el cual es, \*\*\*\*\*.

En efecto, en el contrato de mérito, en el capítulo de declaraciones, se plasmó, lo siguiente:

\*\*\*\*\*

el contrato de compraventa de fecha **(01) primero de noviembre del (2011) dos mil once, es respecto al bien inmueble** ubicado \*\*\*\*\* , no inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, no es oponible al tercero que aparece como titular registral del inmueble que se pretende prescribir, tampoco es apto para acreditar la causa generadora de la posesión porque, al haberse otorgado, la propiedad, al bien consistente en el \*\*\*\*\* ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con las formalidades de ley, se trata de un título perfecto, el cual transmite el dominio de forma plena y desde su celebración es susceptible de ser inscrito, por lo que la prescripción positiva como forma no convencional de adquirir el dominio está llamada a desaparecer.

Debiéndose reiterar que, \*\*\*\*\* , a través del contrato de compraventa de fecha **(01) primero de noviembre del (2011) dos mil once**, vendió a \*\*\*\*\* , un bien inmueble que **no corresponde con los datos del inmueble, las medidas y superficies**, con aquel bien inmueble que se encuentra registrado ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

Por tanto, el derecho de propiedad que pudiera tener quien pretendió usucapir en relación con un inmueble inscrito a favor de un tercero deberá dilucidarse a través de la forma y vía que corresponda, pero no a través de la acción de prescripción positiva.

En ese contexto, al tratarse de un tercero, esto es, \*\*\*\*\* también conocida \*\*\*\*\* , quien no participó en la celebración del contrato de compraventa, esa transacción, carecía de eficacia para que le fuera oponible como causa generadora de la posesión, al no poder surtir efectos en perjuicio de terceros.

De ahí que el derecho de propiedad que pudiese tener \*\*\*\*\* en relación con el inmueble que se encuentra especificado en el contrato de compraventa de fecha **(01) primero de noviembre del (2011) dos mil once**, esto es, el ubicado en \*\*\*\*\* , el cual resulta ser, el justo título, de la causa generadora de su posesión, con las medidas y colindancias siguientes: \*\*\*\*\*.

Cuya superficie es de **228.02** metros cuadrados; debió dilucidarlo a través de diversa vía, pero no de la acción de prescripción positiva, pues uno de los efectos de ésta es la obtención

de un título inscribible en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, además de que su objeto no es subsanar la falta de observancia de las disposiciones registrales, en perjuicio de un tercero que sí actuó con la debida diligencia al haber inscrito su derecho de propiedad.

En ese orden de ideas al quedar debidamente delimitado qué para que operé la prescripción positiva es indispensable el justo título que deba de tener el actor y que demuestre cuál fue su causa generadora de su posesión, lo que en el presente caso no aconteció.

Por ello, el haber demandado a \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\*, en nada beneficia al actor \*\*\*\*\*, porque, si bien \*\*\*\*\*, fue declarado albacea, mediante resolución interlocutoria del **nueve de diciembre de dos mil catorce**, dentro del **Juicio Sucesorio Intestamentario** a bienes de \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\*, también conocida como \*\*\*\*\* el cual fue substanciado ante el Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, bajo el número 414/2013, con quien celebró el contrato de compraventa de fecha **(01) primero de noviembre del (2011) dos mil once**.

Documental a la que se le otorga valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 437 fracción II, 445, 449, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en razón de que la misma fue expedida por funcionario público, en ejercicio de sus funciones y con las formalidades de ley, **sin embargo no resulta eficaz** para demostrar que el actor, ha demostrado la causa generadora de su posesión, en virtud de que, quedó debidamente demostrado a través del acta de defunción de \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\*, también conocida como \*\*\*\*\*, falleció el **diez de Abril del dos mil once**; que efectivamente a través del contrato de cesión de derechos de fecha **diez de Abril del dos mil once**, le cedió los derechos de posesión a \*\*\*\*\*, bien inmueble que se encuentra inscrito en el registro público de la propiedad, **pero más cierto es que**, el título justo con el cual pretende demostrar, la causa generadora de su posesión, cómo es el contrato de compraventa de fecha **(01) primero de noviembre del (2011) dos mil once**, **no resulta ser el idóneo**, para acreditar la acción de prescripción positiva que reclama en este juicio.

Es de insistirse que, \*\*\*\*\*, a través del contrato de compraventa de fecha **(01) primero de noviembre del (2011) dos mil once**, vendió a \*\*\*\*\*, un bien inmueble que **no corresponde con los datos del inmueble, las medidas y superficies**, con aquel bien inmueble que se encuentra registrado ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, porque simultáneamente, el **bien** ubicado en \*\*\*\*\*, no está inscrito en el en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

En ese panorama, en nada contribuye a la acreditación de la acción para el actor \*\*\*\*\*, el desahogo de las pruebas consistentes en:



PODER JUDICIAL

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

\*\*\*\*\*  
vs.  
\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
JUICIO DE USUCAPIÓN  
EXPEDIENTE: 479/2019-1

\* **Confesional y declaración de parte** a cargo de \*\*\*\*\* en su carácter de **ALBACEA DE \*\*\*\*\* TAMBIÉN CONOCIDA COMO \*\*\*\*\*.**

\* **Testimonial** a cargo de \*\*\*\*\*.

\* **Reconocimiento de contenido y firma** a cargo de \*\*\*\*\* , respecto de dos **contratos de arrendamiento celebrado por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, respecto del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* de fecha uno de septiembre del **dos mil diecinueve** y uno de septiembre del **dos mil veinte**.

Pruebas a las cuales se le concede valor probatorio de indicio en términos de los artículos 416, 417, 419, 432, 433 434, 471, 472, 473 y 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, por lo que, tomando en consideración las leyes de la lógica y las máximas de la experiencia, conlleva a determinar que al encontrarse en contraposición con las documentales valoradas con antelación, aunado y cuando fueron desahogadas con todas las formalidades que la ley en cita establece, **sin embargo no son eficaces**, porque, si bien, en la prueba confesional a cargo de \*\*\*\*\* , en las posiciones marcadas con los números **2, 3, 4, 7, 8 y 9, solo en la parte que nos interesa, afirmó que;** \*\*\*\*\* le vendió un inmueble con fecha (01) primero de noviembre del (2011) dos mil once; que celebró contrato de compraventa; que el objeto de la compraventa lo fue una fracción del predio ubicado en calle \*\*\*\*\*; que entró en posesión desde el primero de noviembre del 2011 y que las medidas y colindancias que posee son \*\*\*\*\*.

En la declaración de parte, en la pregunta marcada con la número **5, solo en la parte que nos interés,** \*\*\*\*\* , aseveró que, \*\*\*\*\* , entró en posesión desde el primero de noviembre del 2011, respecto del inmueble ubicado \*\*\*\*\*.

Asertos que fueron, acordes con los declarado por los ateste \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , quienes fueron uniformes en responder, en las preguntas marcada con los números **4, 5, 6, 10 y 12, solo en la parte que nos interés,** que, \*\*\*\*\* , es dueño del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , el cual compró al señor \*\*\*\*\* , bien inmueble del que ha ejercido actos de dominio, y que desde hace 10 años es dueño del bien raíz.

Sin que pase por inadvertido la suscrita que, \*\*\*\*\* , **aseguro que efectivamente,** celebró contrato de arrendamiento el señor \*\*\*\*\* , en fecha **01 de septiembre del 2019 al 31 de agosto del 2020,** respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , y reconoce el contenido de los contratos de fecha uno de septiembre del **dos mil diecinueve** y uno de septiembre del **dos mil veinte**.

**Sin embargo, más cierto es que, no acredito con prueba idónea el 'justo título'**, un título suficiente para poseer en concepto de propietario, el acto jurídico **'bastante'** para adquirir

el dominio del bien; y **demostrar que objetivamente era posible concluir que el vendedor \*\*\*\*\***, tenía la **propiedad del bien inmueble**.

Sirve de sustento la siguiente Tesis Jurisprudencial con Registro digital: 189005, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias: Civil, Tesis: VI.3o.C. J/41, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIV, agosto de 2001, página 1077, cuyo rubro dice:

***PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).***- *El artículo 1402 del Código Civil del Estado de Puebla, establece que el que hace valer la usucapión debe probar la existencia del título que genere su posesión, es decir, el acto que fundadamente se considera bastante para transferir el dominio; por tanto, si el quejoso afirma que el bien materia de la controversia lo poseía a justo título, en los términos del precepto invocado, debe probar la existencia de este título; de tal manera que al no hacerlo así, debe concluirse que la acción de que se trata no quedó acreditada.*

Debiendo subrayar, que si bien el actor \*\*\*\*\* , pretende probar **la causa de su posesión**, con el contrato privado de compraventa de fecha **(01) primero de noviembre del (2011) dos mil once**, celebrado entre \*\*\*\*\* en su carácter como vendedor y \*\*\*\*\* en su carácter como comprador, **ello no significa que esté relevando de la carga de la prueba de tal hecho al demandante**, ya que de lo dispuesto en el artículo 386 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, se advierte el principio de que, el que afirma está obligado a probar, por lo tanto, dada la redacción de dicha norma jurídica, para que prospere la acción de usucapión es necesario que el actor pruebe la causa generadora de la misma es decir '**justo título**', que es un presupuesto esencial de la acción de prescripción, por cuanto que quien pretende usucapir debe **no sólo revelar sino también demostrar la causa generadora de su posesión**.

En ese panorama, por '**justo título**', debe entenderse un título suficiente para poseer en concepto de propietario, así como una creencia fundada, sería de que se celebró un acto jurídico '**bastante**' para adquirir el dominio del bien; es evidente que para acreditar estar en ese supuesto, **deben presentarse pruebas suficientes para demostrar que objetivamente era posible concluir que el vendedor tenía la propiedad del bien inmueble** o facultades de disposición, ya que, de otra forma, no podría concluirse que '**cualquier persona**' podría haber caído en el error.

Es aplicable el siguiente criterio jurisprudencial por similitud de razones, de la Época: Novena Época. Registro: 188142. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIV, diciembre de 2001. Materia: Civil. Tesis: II.3o.C. J/2. Página: 1581.

***PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE***





PODER JUDICIAL

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

"2022. EL AÑO DE RICARDO FLORES MAGÓN."

\*\*\*\*\*  
VS.  
\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
JUICIO DE USUCAPIÓN  
EXPEDIENTE: 479/2019-1

**MÉXICO).** El artículo 911 del Código Civil del Estado de México, establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario y tal calidad sólo puede ser calificada si se invoca la causa generadora de la posesión, dado que si ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, el precepto en comento, en cuanto a la condición reseñada se complementa con lo dispuesto en el artículo 801 del ordenamiento citado, en cuanto a que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapición. De tal manera que, cuando se promueve un juicio de usucapición, es menester que el actor revele dicha causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, tanto para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe. Por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su posesión, un contrato verbal de compraventa, ello no significa que haya cumplido con el requisito citado, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí misma, el medio o forma en que se ingresó, como tampoco señala las cualidades específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, en términos de los numerales aludidos así como de su interpretación armónica y sistemática con los demás que se refieren al título tercero (De la posesión), título cuarto (De la propiedad en general y de los medios para adquirirla) y capítulo quinto (De la usucapición), no basta con revelar la causa generadora de la posesión, sino que debe acreditarse. Lo cual se corrobora con la jurisprudencia de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA 'POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO' EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.", en la que la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llegó a la misma conclusión, al analizar los artículos 826, 1151, fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que contienen iguales disposiciones que los artículos 801, 911, fracción I y 912 del Código Civil del Estado de México.

Finalmente, a fin de no desatender el material probatorio de obra en autos, aportado por las partes, en nada contribuye tanto para el actor como la parte demandada, como lo son:

\* Los **(02) dos recibos de pago** de fecha once de noviembre del dos mil once y doce de enero del dos mil doce, ambos expedidos por \*\*\*\*\* y firmados de recibido por \*\*\*\*\*.

\* El **acta de hechos** de fecha **veintidós de abril del dos mil trece**, expedida por \*\*\*\*\*, Ayudante Municipal de la Colonia Santa Rosa, Oaxtepec, Yautepec, Morelos, donde el ciudadano \*\*\*\*\*, comunicó que al llegar a su domicilio el ubicado en \*\*\*\*\*.

\* Los **(08) ocho recibos de pago** por concepto del **sistema de agua potable** expedidos a nombre de \*\*\*\*\*, con número de folio 18593, 23691, 23692, 28196, 28248, 28795, 39672 y 39673, con domicilio en calle \*\*\*\*\*.

\* Los **(06) seis recibos de pago** bajo el número 171621; 171624; 171638; 171631; 016707 y 016708, expedidos por la Tesorería Municipal del Ayuntamiento del Municipio de Yautepec, Morelos, por **concepto de pago de impuesto predial**.

\* **La confesional y declaración de parte** a cargo de \*\*\*\*\*.

Medios convictivos, a los que **no** se les otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, por lo que, tomando en consideración las leyes de la lógica y las máximas de la experiencia, conlleva a determinar que **no son eficaces**, para demostrar la posesión que dice ostentar el actor sobre el bien inmueble materia del presente juicio, el identificado como: \*\*\*\*\*, con una superficie de 458 m<sup>2</sup>, ello atendiendo a la corrección que hizo el actor respecto al inmueble materia de la litis, en virtud de cómo se advierte de dichas probanzas, las mismas se relacionan con un diverso inmueble, por lo que no existe identidad entre dichas documentales con el inmueble materia de la presente controversia.

Luego entonces, el contrato de compraventa de fecha **(01) primero de noviembre del (2011) dos mil once**, el cual resulta ser, el justo título, causa generadora de su posesión, del inmueble que se encuentra especificado en el contrato de compraventa, es decir, el ubicado \*\*\*\*\*, **NO** está inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, **pero además es diverso** al inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, el cual es, \*\*\*\*\*.

Por lo que a criterio de la que resuelve, la parte actora \*\*\*\*\* **no acredita con prueba idónea el 'justo título'**, esto es, un título suficiente para poseer en concepto de propietario, el acto jurídico **'bastante'** para adquirir el dominio del bien; y **demostrar que objetivamente era posible concluir que el vendedor \*\*\*\*\* tenía la propiedad del bien inmueble**.

Es aplicable la siguiente Tesis Jurisprudencial, con registro digital: 220946, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Materias: Civil, Tesis: VI.2o. J/166, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo VIII, Diciembre de 1991, página 95, la cual a la letra dice:



PODER JUDICIAL

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

\*\*\*\*\*  
VS.  
\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
JUICIO DE USUCAPIÓN  
EXPEDIENTE: 479/2019-1

**ACCION. FALTA DE PRUEBA DE LA.-** Dado que la ley ordena que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción, es indudable que, cuando no los prueba, su acción no puede prosperar, independientemente de que la parte demandada haya o no opuesto excepciones y defensas.

En consecuencia, al no encontrarse reunidos los elementos establecida en los artículos 1237 y 1238 del Código Sustantivo de la Materia, **RESULTA IMPROCEDENTE LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DEMANDADA POR EL ACTOR \*\*\*\*\*** contra \*\*\*\*\* **TAMBIÉN CONOCIDA COMO \*\*\*\*\***, del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, así como de la \*\*\*\*\*.

Por tanto, **SE DECLARA IMPROCEDENTE** la acción de **USUCAPIÓN ADQUISITIVA (Prescripción Positiva)** que dedujo el actor \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* **TAMBIÉN CONOCIDA COMO \*\*\*\*\***, del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, así como de la \*\*\*\*\*.

Ante la falta de elementos probatorios idóneos para acreditar la causa generadora de la posesión que dice ostentar sobre el bien inmueble identificado como \*\*\*\*\* , toda vez, que el cumulo de medios probatorios ofrecidos por la parte actora, en nada se vinculan a dicho inmueble a excepción del certificado de libertad de gravamen integrado en autos; incluso el basal, contrato de compraventa de fecha **(01) primero de noviembre del (2011) dos mil once**, en el cual el actor basa su pretensión, de su contenido puede observarse que el inmueble objeto de dicho contrato difiere del inmueble objeto de esta controversia; en consecuencia:

**SE ABSUELVE** a la parte demandada **SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE \*\*\*\*\*** **TAMBIÉN CONOCIDA COMO \*\*\*\*\***, del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** así como de la \*\*\*\*\*; de todas y cada una de las pretensiones reclamadas por la parte actora.

Finalmente, toda vez que fue adversa la sentencia a la actora, de conformidad con lo previsto en el artículo 158<sup>1</sup> del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, queda a su cargo el pago de los gastos y costas originados en la presente instancia. -

<sup>1</sup> ARTICULO 158.- Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa. Cuando cada uno de los litigantes sea vencido y vencedor en parte, las costas se compensarán mutuamente o se repartirán proporcionalmente, según lo determine el Juzgador en la sentencia. Se exceptúa de las reglas anteriores y no será condenado al pago en costas el demandado que se allane a la demanda antes de fenecer el plazo para su contestación, o el actor que se conforme con la contestación a la contrademanda, dentro de los tres días siguientes a la fecha de la notificación de ésta. Si las partes celebran convenio o transacción, las costas se consideran compensadas, salvo acuerdo en contrario. En los juicios que versen sobre condena a prestaciones futuras, el actor reportará las costas, aunque obtenga sentencia favorable, si apareciere del proceso que el demandado no dio lugar al mismo. Además incurrirá en abuso en el derecho de pretensión con la sanción de pagar daños y perjuicios. Los abogados extranjeros no podrán cobrar las costas, sino cuando estén autorizados legalmente para ejercer su profesión y haya reciprocidad internacional con el país de su origen en el ejercicio de la abogacía.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en el artículo 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 504, 505 y 506 del Código Procesal en vigor, y 1243 del Código Civil en vigor, es de resolverse y se

### **R E S U E L V E:**

**PRIMERO.** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto en términos de lo dispuesto en la parte considerativa de esta resolución.

**SEGUNDO.** El actor **\*\*\*\*\***, **no acredita con prueba idónea el 'justo título'**, suficiente para poseer en concepto de propietario, y **demostrar que objetivamente era posible concluir que el vendedor \*\*\*\*\***, **tenía la propiedad del bien inmueble, materia de la presente litis**, en atención a los razonamientos expuestos en el considerando **VII** del presente fallo; en consecuencia;

**TERCERO. SE DECLARA IMPROCEDENTE** la acción de **USUCAPIÓN ADQUISITIVA (Prescripción Positiva)** que dedujo el actor **\*\*\*\*\*** contra **\*\*\*\*\*** **TAMBIÉN CONOCIDA COMO \*\*\*\*\***, del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, así como de la **\*\*\*\*\***.

**CUARTO. - SE ABSUELVE** a **\*\*\*\*\*** **TAMBIÉN CONOCIDA COMO \*\*\*\*\***, del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, así como de la **\*\*\*\*\*** de todas y cada una de las prestaciones reclamadas en esta vía y forma, en función de los razonamientos y fundamentos precisados en el **considerando VII** de esta resolución.

**QUINTO.** En virtud de adversa la sentencia a la actora, de conformidad con lo previsto en el artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, queda a su cargo el pago de los gastos y costas originados en la presente instancia. -

**SEXTO.** -Notifíquese Personalmente.

Así lo resolvió en **DEFINITIVA** la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, Licenciada **NORMA DELIA ROMÁN SOLÍS**, ante la Primera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **PATRICIA ALEJANDRA LLERA GUTIÉRREZ**, con quien legalmente actúa y da fe.