



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

VS.

ORDINARIO CIVIL
JUICIO DE USUCAPIÓN
EXPEDIENTE: 438/2019-2

“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 tres de diciembre del dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en **DEFINITIVA** los autos del expediente número **438/2019**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **USUCAPIÓN ADQUISITIVA (Prescripción Positiva)**, promovido por ***** en contra de ***** y al *****; radicado en la **Segunda** 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 **cuatro de septiembre del dos mil diecinueve** compareció ante este juzgado ***** para demandar en la vía **Ordinaria Civil** sobre prescripción positiva a ***** , las siguientes pretensiones:

A). La prescripción positiva o usucapión, respecto de una fracción del terreno denominado *****. Está pretensión se reclama de todos los demandados.

B). La declaración que el suscrito, soy legítimo propietario de la fracción de terreno antes mencionada, en razón de la procedencia de la acción principal entablada como prescripción positiva o usucapión. Está pretensión se reclama de todos los demandados.

C). La inscripción de la sentencia que en su caso se dicten en el presente juicio declarando al suscrito como legítimo propietario del inmueble referido, en los libros respectivos del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos. Está pretensión se reclama de todos los demandados.

D) La elevación escritura pública de la sentencia que en su caso se dicte en conclusión del presente asunto, pretensión que se reclama de todas y cada una de los demandados.

E) Como medida de conservación y con fundamento en la fracción III del artículo 355 del Código Adjetivo de la materia solicito desde este momento se gire atento oficio al director de Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a fin de que se sirva hacer la correspondiente anotación marginal de que el predio materia de este asunto, y cuyos datos registrales han sido descritos en el inciso **A)** del capítulo de pretensiones, se encuentra sujeto a litigio, para que se conozca esta circunstancia y perjudique a cualquier tercero adquiriente. Pretensión que se reclama de del director del multicitado ente registral.

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 **nueve 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 ***** , para que dentro del plazo de **DIEZ DÍAS** contestaran la demanda entablada en su contra, señalando domicilio dentro del ámbito competencial de éste órgano jurisdiccional, apercibidos que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones se les harían por medio del Boletín Judicial.

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

3. Emplazamiento. Previo citatorio, en diligencia de **uno de octubre de dos mil diecinueve**, se realizó el llamamiento a juicio de los demandados ***** .

4. Emplazamiento al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos. Previo citatorio en diligencia de **veintiocho de octubre de dos mil diecinueve**, se realizó el llamamiento a juicio del codemandado ***** .

5. Contestación de la demanda. Por proveído del **veinticinco de febrero de dos mil veintiuno**, previa certificación secretarial, se tuvo al ***** , dando contestación a la demanda entablada en su contra, por hechas sus manifestaciones en sus defensas y excepciones que hizo valer.

Dentro del mismo auto, se le tuvo a los codemandados ***** , por precluído su derecho que pudo haber ejercitado para contestar la demanda en su contra por lo que se declaró la rebeldía en su contra; y en virtud de haberse fijado la litis en términos del artículo 371 del Código Procesal Civil Vigente para el Estado, se señaló la **audiencia de conciliación y depuración**.

6. Audiencia de conciliación y depuración. - En diligencia de fecha **cuatro de mayo de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración y al no comparecer la parte demandada, se ordenó depurar el presente juicio, mandándose abrir el juicio a prueba por el plazo legal de **ocho días**, común para ambas partes.

7. Admisión de pruebas de la parte actora. - Por auto del día **diecinueve de mayo de dos mil veintiuno**, este Órgano jurisdiccional proveyó lo relativo de las pruebas ofrecidas únicamente por la **actora** siendo las siguientes:

* **Confesional** a cargo de *****

* **Testimonial** a cargo de ***** siendo esta sustituida por la ateste ***** .

* **Documental privada** consistente en contrato privado de compraventa de fecha **doce de octubre del año dos mil tres**, celebrado entre ***** como comprador.

* **Certificado de libertad o gravamen** de fecha veintiocho de mayo de dos mil diecinueve donde aparece como propietario *****

* Recibo de pago de impuesto sobre adquisición de bienes del día **doce de octubre de dos mil cuatro**, folio ***** .

* Copia certificada del plano catastral de fecha 16 de febrero de 2016.



PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia"

VS.

ORDINARIO CIVIL
JUICIO DE USUCAPIÓN
EXPEDIENTE: 438/2019-2

La Instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana.

8. Audiencia de pruebas y alegatos. El día **diecinueve de agosto del dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, en la cual se desahogaron únicamente las pruebas confesionales a cargo de los codemandados ***** y *****.

9. Audiencia de pruebas y alegatos. El día **veintidós de noviembre del dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, en la cual se desahogaron las pruebas ofertadas por la parte actora relativas a la testimonial, una vez desahogadas las mismas se pasó a la etapa de alegatos, y al concluir, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que ahora se pronuncia al tenor siguiente:

CONSIDERANDO:

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 los artículos **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.

Quando 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

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



PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia"

VS.

ORDINARIO CIVIL
JUICIO DE USUCAPIÓN
EXPEDIENTE: 438/2019-2

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, **Jurisprudencia.**-

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:

"Habrán 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 2° 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 ser 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 privado de compraventa de fecha **doce de octubre del año dos mil tres**, celebrado entre ***** como comprador.

Por cuanto a la legitimación pasiva, se acredita, con la documental pública consisten 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 propietario *****.

Documentales a las que se les otorga valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en razón de que los mismos fueron expedidos por funcionario público, en ejercicio de

sus funciones y con las formalidades de ley, con la cual se acredita la legitimación activa, interés jurídico y derecho que tiene la parte actora para poner en movimiento este órgano jurisdiccional, en virtud de que el hoy demandado ***** aparece como propietario de dicho bien ante el **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**, con lo que se cumple lo previsto en el artículo 661 del Código Procesal Civil en vigor, que señala que puede promover el juicio de prescripción contra el que aparezca como propietario del bien en el Registro Público de la Propiedad; lo anterior no implica la procedencia de la acción ya que para ello se requiere tener **legitimación de la causa**, que es cuando se justifique plenamente que se tenga la titularidad del derecho que se reclama, considerada una condición para obtener una sentencia favorable, razón por la cual será analizada la procedencia de la misma al momento de resolver el presente juicio.

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

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

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

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

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

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

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

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

II.- Pacífica;

III.- Continua;

IV.- Pública; y

V.- Cierta."

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

IV. Omisión de estudio defensas y excepciones ante contumacia de ***.** En virtud de que la parte



PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia"

VS.

ORDINARIO CIVIL
JUICIO DE USUCAPIÓN
EXPEDIENTE: 438/2019-2

demandada, no contestó la demanda ni interpuso excepciones ni defensas, no hay cuestión previa ni incidental que merezca estudio previo a la cuestión principal.

V. 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 **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

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 quedo 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 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.

VI. Estudio de la acción. En atención que, no existen cuestiones incidentales que analizar, se procede al estudio de la acción principal, presentada por el actor ***** en contra de *****

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.

De la exégesis de los ordinales referidos se desprende que la acción de usucapión o prescripción positiva es un medio para adquirir la propiedad mediante la posesión en concepto de dueño, que debe ser pacífica, continua, pública y cierta por el tiempo que establezca la ley. En este aspecto, el concepto de dueño o propietario comprende al poseedor con un título objetivamente válido, con un título subjetivamente válido, o aún sin título, siempre y cuando se demuestre que dicho poseedor es el dominador de la cosa, que empezó a poseerla en virtud de una causa que lo conduzca a que pueda ostentarse como dueño, de ahí que el hecho de probar tales extremos es de total importancia en este caso. Así también, el concepto de dueño es un requisito esencial que debe acreditarse, toda vez que, la posesión que se disfruta en calidad de dueño es la única apta para prescribir en tanto que reúna los requisitos que señala el artículo **1237** del Código Civil, conforme a las categorías mencionadas con anterioridad, según se deduce del artículo **1224** párrafo primero del ordenamiento legal en cita,

Así, la posesión originaria es por virtud de la cual una persona retiene una cosa y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia, surge como consecuencia de la constitución de un derecho o sin derecho alguno, lo cual significa, que se es poseedor en el primer caso de derecho y, en el segundo de hecho. La primera posee teniendo una causa generadora, es decir, un justo título, entendido como un acto jurídico traslativo de dominio que jurídicamente sea apto para adquirir la propiedad, aunque en determinado caso, por la naturaleza del acto o por vicios en su celebración, no haya producido jurídicamente la transmisión de la propiedad; la segunda, tiene como causa generadora, una situación de hecho pero ambas pueden producir la prescripción positiva. En ambos casos, el poseedor deberá probar siempre la causa generadora de la posesión y que ha poseído por el tiempo previsto suficiente para que se configure la usucapión en términos de los artículos **1238 y 1242** del Código Civil 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

"2021, Año de la Independencia"

VS.

ORDINARIO CIVIL
JUICIO DE USUCAPIÓN
EXPEDIENTE: 438/2019-2

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)

Ahora bien, una vez expuesto lo anterior, por cuanto a la acción emprendida por el actor ***** , éste 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.

Desde luego, el accionante del pleito incorporó al sumario los medios de prueba que justifican la procedencia de su acción, fundamentalmente la **documental privada** consistente en el contrato privado de compraventa de fecha **doce de octubre del año dos mil tres**, celebrado entre *****.

Documental a la cual se 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, si **resulta eficaz para demostrar la causa generadora de su posesión**, pues en ella descansa su pretensión; en la inteligencia de, que por justo título no se entiende un escrito, sino un acto jurídico que por su naturaleza es traslativo de la propiedad (o del derecho real que se trata de prescribir) al que sólo le ha faltado para haber transmitido al adquirente la propiedad (o el derecho real), el proceder del verdadero propietario, acto aunque imperfecto puede considerarse válido

para justificar la transmisión del dominio, lo que significa que quien hace valer la usucapión, únicamente está obligado a demostrar el justo título con el que entró a poseer, circunstancia que acredito con la antes citada.

En esa líneas de pensamiento, el título fundatorio de la acción de prescripción adquisitiva es objetivamente válido, pues reúne los requisitos exigidos por el derecho para la adquisición del dominio y para su transmisión, pues al efecto hubo acuerdo en el precio y en la cosa, sin que se requiera la demostración de haberse liquidado el precio del inmueble fijado y que la compraventa se haya formalizado en un escritura pública; es objetivamente válido y eficaz para demostrar la causa originaria de la posesión (poseer en concepto de dueño), pero además tiene a su favor la presunción de que la posesión fue en forma pacífica.

Sin que escape a la óptica de esta juzgadora que , si bien, la causa originaria de la posesión, lo fue el contrato privado de compraventa **doce de octubre del dos tres**, celebrado por la señora *****, quien le otorgó al actor la adquisición del dominio y su transmisión relativa a la posesión, empero, era fundamental efectuar llamamiento al juicio a ***** , al ser precisamente este último quien tiene la propiedad del inmueble que aparece en el contrato privado de compraventa **doce de octubre del dos tres**, causa generadora que le da derecho a poseer pero el actor ignoraba los vicios del mismo, por ello, se llamó al codemandado ***** y así dar cumplimiento a lo dispuesto por los artículos **966** y **1242** del Código Civil Vigente en el Estado **661 y 662** Código Procesal Civil Vigente en el Estado.

Es aplicable la siguiente Tesis: Jurisprudencial de la Décima Época, con Registro: 2015403, sustentada por el Plenos de Circuito, localizada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 47, Octubre de 2017, Tomo III, Materia(s): Civil, Tesis: PC.I.C. J/51 C (10a.), Página: 1910, cuyo rubro dice:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL JUSTO TÍTULO O TÍTULO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO ES SUFICIENTE PARA ACREDITAR PRESUNTIVAMENTE (PRESUNCIÓN HUMANA) QUE LA POSESIÓN SE ADQUIRIÓ EN FORMA PACÍFICA, PERO PARA DEMOSTRAR QUE SE HA CONSERVADO ASÍ POR EL TIEMPO QUE EXIGE LA LEY PARA QUE AQUÉLLA OPERE, ES NECESARIO ADMINICULARLO CON OTROS MEDIOS DE PRUEBA.- Conforme a los artículos 281 y 282 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal aplicable para la Ciudad de México, las partes asumirán la carga de probar los hechos constitutivos de sus pretensiones, a menos que éstos sean negativos. Así, el que afirma ser poseedor en concepto de propietario en forma pacífica tiene la carga de demostrar, en lo que interesa, que adquirió el bien a usucapir de forma pacífica, y que lo ha poseído con esa cualidad por el tiempo exigido por la ley. Respecto a la cualidad pacífica de la posesión no existe base legal para considerar que la demostración de la causa generadora de la posesión, a través de un título subjetivamente válido o justo título, genere la presunción legal de que el poseedor adquirió de forma pacífica o que ha mantenido en forma pacífica esa posesión por el tiempo necesario para que opere la prescripción, pues lo dispuesto en el artículo 827 del Código Civil para el Distrito Federal aplicable para la Ciudad de México, en el sentido de que se "presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión", está referido a la causa generadora de la posesión; es decir, conforme a esa disposición se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió (originaria o derivada), a menos de que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión, esto es, que el poseedor derivado aduzca ser poseedor originario con la intención de convertirse en propietario, por ejemplo. Por tanto, para acreditar la posesión pacífica, el que pretende usucapir puede valerse de cualquier medio de prueba directo o indirecto; en ese sentido, acreditada la existencia de un justo título o título subjetivamente válido, como causa generadora de la posesión, es dable jurídicamente inferir a través de una presunción humana, que el bien fue adquirido de forma pacífica, pues la demostración del justo título, que cumple con las características señaladas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación para considerarlo como prueba apta para demostrar la



PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia"

VS.

ORDINARIO CIVIL
JUICIO DE USUCAPIÓN
EXPEDIENTE: 438/2019-2

propiedad, evidencia la certeza de la celebración del acto jurídico que le dio origen, la autenticidad del documento en que se consigna el acto traslativo de dominio, y que quien transmitió al adquirente la posesión podía disponer del bien, por lo que puede presumirse que la adquisición se realizó sin violencia. Sin embargo, para probar que la posesión se ha mantenido en forma pacífica durante el plazo exigido para que opere la prescripción, el justo título genera sólo un indicio de dicha circunstancia y será necesario administrarlo con otros medios de prueba que generen la convicción plena al juzgador de que quien entró a poseer en forma pacífica la ha conservado con tal cualidad durante el lapso necesario para usucapir; elementos de prueba que deberán analizarse concatenadamente para determinar, en cada caso en concreto, que nadie se la ha discutido o perturbado, ni ha mediado violencia y, por ende, que ha sido pacífica.- PLENO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.- Contradicción de tesis 12/2016. E

Siendo importante destacar que, el contrato privado de compraventa de fecha **doce de octubre del año dos mil tres**, celebrado entre ***** como comprador, al ser un documento privado **presentado en juicio por vía de prueba y no objetado por la parte contraria**, se tendrá por admitido y surtirá sus efectos, como si hubiere sido reconocido. Esta disposición rige tanto a los documentos provenientes de la parte contraria en el juicio.

Es aplicable la siguiente tesis aislada, con Registro digital: 359464, Instancia: Tercera Sala, Quinta Época, Materias(s): Común, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XLVI, página 5254, cuyo rubro dice:

DOCUMENTOS PRIVADOS, VALOR PROBATORIO DE LOS.- Como el documento que proviene de persona distinta del litigante, al presentarse en juicio, no puede ser reconocido por el contrario, porque respecto a él constituye res inter alios acta, y es condición indispensable la confesión, que no a otra cosa equivale el reconocimiento que se haga sobre hecho propio, la ley procesal civil ha establecido que el documento presentado en juicio por vía de prueba y no objetado por la parte contraria, debe tenerse por admitido y surtir sus efectos como si hubiere sido reconocido, aun tratándose de documento proveniente de persona distinta de la litigante, puesto que no pudiendo ser reconocido por aquel a quien perjudica, es indispensable que durante el juicio, esta parte manifieste si le concede autenticidad, o no, para cuyo efecto la ley no obliga a que expresamente lo objete, so pena de tenerlo como admitido y de que surta sus efectos, como si hubiere sido reconocido, estableciendo una especie de reconocimiento ficto; lo que obedece a que la ley requiere que independientemente de la discusión de la acción y de las excepciones planteadas en el juicio, se establezca la discusión particular sobre el documento presentado por vía de prueba, y si no se objeta, es indudable que no puede surgir esta discusión y es entonces cuando la ley establece que se admita el documento y surta efectos como si hubiere sido reconocido.

Empero, el acto jurídico invocado como causa generadora de la posesión, **requiere ser de fecha cierta**, pues ese dato proporciona certidumbre respecto de la buena fe del acto contenido en el documento y otorgar eficacia probatoria con relación a la fecha que consta en él, para evitar actos fraudulentos o dolosos por la eficacia del contrato tiene como finalidad la acreditación del derecho que le asiste a una persona y que la legitima para promover un juicio de usucapión.

Sirve de apoyo la jurisprudencia de la Novena Época, Primera Sala, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVII, Abril de 2008, Materia Civil, Tesis: 1a./J. 9/2008, Página: 315, que a continuación se transcribe:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA

POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN). De los artículos 806, 826, 1136, 1148, 1149, 1151 y 1152 del Código Civil del Estado de Nuevo León se advierte que son poseedores de buena fe tanto el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer como quien ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho; que la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario y con justo título, pacífica, continua y pública; y que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. De manera que si para que opere la prescripción adquisitiva es indispensable que el bien a usucapir se posea en concepto de propietario, no basta con revelar la causa generadora de la posesión para tener por acreditado ese requisito, sino que es necesario comprobar el acto jurídico o hecho que justifique ese carácter, esto es, el justo título, entendiéndose por tal el que es o fundadamente se cree bastante para transferir el dominio. Ahora bien, los documentos privados adquieren certeza de su contenido a partir del día en que se inscriben en un registro público de la propiedad, se presentan ante un fedatario público o muere alguno de los firmantes, pues si no se actualiza uno de esos supuestos no puede otorgarse valor probatorio frente a terceros. Así, se concluye que si el dominio tiene su origen en un instrumento traslativo consistente en un contrato privado de compraventa, para acreditar el justo título o la causa generadora de la posesión es indispensable que sea de fecha cierta, pues ese dato proporciona certidumbre respecto de la buena fe del acto contenido en el referido documento y otorga eficacia probatoria a la fecha que consta en él, para evitar actos fraudulentos o dolosos, ya que la exhibición del contrato tiene como finalidad la acreditación del derecho que le asiste a una persona y que la legitima para promover un juicio de usucapión; de ahí que la autoridad debe contar con elementos de convicción idóneos para fijar la calidad de la posesión y computar su término.

De igual forma es aplicable a la anterior jurisprudencia, pues existe la coincidencia en esencias de la normatividad referente a la prescripción positiva del Código Civil del Estado de Nuevo León y el Código Civil del Estado Libre y Soberano de Morelos, en el mismo tenor se encuentra el criterio de la siguiente tesis jurisprudencial, de la Sexta Época, Tercera Sala, Semanario Judicial de la Federación, Volumen LXVI, Cuarta Parte, Materia Civil, Página: 63,

DOCUMENTOS PRIVADOS, FECHA CIERTA DE LOS. La certeza de fecha de un documento privado, depende de su presentación a un registro público, o ante un funcionario público en razón de su oficio, o de la muerte de cualquiera de los firmantes.

Lo anterior es así, en razón de que el contenido del documento privado es elaborado por las partes que intervienen y, por lo mismo, éstas no pueden igualmente dar fe ni crear la convicción de la eficacia de la fecha que consta en él y, por tanto, dicho documento, carece de las eventualidades mencionadas con antelación, en la que interviene un tercero fidedigno por su fe pública para dar certeza.

En el caso que nos ocupa consistente en el documento basal de la presente acción, documento privado, **QUE NO FUE OBJETADO NI IMPUGNADO EN JUICIO**, tiene únicamente alcance de indicio, porque **no fue ratificado por sus autores ante la presencia judicial, ni ante diversa autoridad investida de fe pública, para considerarlo de fecha cierta**, lo cual es necesario para contabilizar el tiempo de la prescripción, porque es menester para ello considerar la certeza de la fecha de realización del acto que da origen a la detentación material de la posesión alegada por la actora, respecto de lo cual tiene la carga probatoria, por lo tanto, no es posible computar el plazo de cinco años que establece el artículo 1238 Fracción II en relación con el artículo 1237 del Código Civil Vigente en el Estado, así mismo con lo dispuesto en los artículos 384, 386, 437, 442, 445, 446, 490, 491, 493 y 499 del Código Procesal Civil.

Corroboran lo anterior los criterios jurisprudenciales de la Novena Época, Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL



PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia"

VS.

ORDINARIO CIVIL
JUICIO DE USUCAPIÓN
EXPEDIENTE: 438/2019-2

SEXTO CIRCUITO, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: III, Febrero de 1996, Tesis: VI.2o.18 K, Página: 409, al tenor siguiente:

DOCUMENTOS PRIVADOS. SU VALOR PROBATORIO ESTA SUJETO A SU PERFECCIONAMIENTO. Del contenido de los artículos 334, 335 y 338 a 344 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se desprende el carácter de pruebas imperfectas de los documentos privados, al no ser susceptibles por sí mismos de producir plena fuerza de convicción, pues su valor depende de su reforzamiento con otras probanzas, tales como el reconocimiento expreso o tácito, el cotejo, la prueba pericial, la testimonial, etcétera. El medio más natural previsto en los referidos preceptos para este efecto, se presenta a través de su perfeccionamiento con el reconocimiento tácito, regulado por el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Otro medio lo constituye el reconocimiento expreso, aludido en el numeral mencionado y en el artículo 338 del propio cuerpo de leyes. Conforme a la primera disposición invocada al principio si el documento privado de uno de los interesados, presentado en juicio por vía de prueba, no es objetado por la parte contraria, se tendrá por admitido y surtirá sus efectos como si hubiera sido reconocido expresamente. En cambio, cuando un documento privado no es reconocido expresa o tácitamente, ni su autenticidad es reforzada con alguna otra prueba, el instrumento no se perfecciona y, por ello, no es susceptible de hacer prueba plena, sino que su grado de demostración queda solamente en la categoría de indicio, cuya fuerza de convicción, mayor o menor, dependerá de la existencia de otras probanzas sobre los hechos controvertidos, con las cuales pueda ser administrado.

En ese contexto, ***** y ***** , al no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra dentro del término que para tal efecto se le concedió, y como consecuencia de ello se les tuvo por acusados de la rebeldía, y presuntamente por confesos de los hechos de la demanda.

Pero además de lo anterior, el documento privado presentado en juicio por vía de prueba y no objetado por la parte contraria, como lo es, el contrato privado de compraventa de fecha **doce de octubre del año dos mil tres**, celebrado entre ***** como comprador, se tendrá por admitido y surtirá sus efectos, como si hubiere sido reconocido.

Dado lo expuesto, es factible señalar que ***** al tener la causa originaria de la posesión, y con ello, la adquisición del dominio y su transmisión, fue poseer en concepto de dueño, lo que se demuestra, con las documentales públicas consistentes en:

- * Recibo de pago de impuesto sobre adquisición de bienes del día doce de octubre de dos mil cuatro, folio *****.
- * Copia certificada del plano catastral de fecha 16 de febrero de 2016.

Documentos a los cuales se les otorga pleno valor probatorio en términos de los artículos **437, 490 y 491** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos, por cuanto a las primeras en razón de que los mismos fueron expedidos por funcionario público, en ejercicio de sus funciones y con las formalidades de ley, mismas que se valoran en su conjunto atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, y **que sujetan su eficacia probatoria para acreditar que** la publicidad de la ocupación, en concepto de dueña, esto es, que ***** , ello se afirma porque esos documentos, si bien son prueba directa de los pagos ahí realizados, de manera indirecta o directa constituyen también indicios de la actitud pública con la cual se ha disfrutado la posesión del inmueble, al revelar presuntivamente -junto con el restante material probatorio-

que esa carga tributaria y los servicios públicos corren a cargo de *******, quien probó con las documentales citadas con antelación** la existencia de actos que revelaran la continuidad, publicidad como dueño y que su concepto de dueño, fue adquirido en forma pacífica.

Es aplicable la tesis aislada de la Novena Época, con registro: 177884, sustentada por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizada por el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXII, Julio de 2005, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C.498 C, Página: 1484, cuyo rubro dice:

POSESIÓN EN FORMA PACÍFICA. SE PRESUME QUE CONTINÚA ASÍ COMO CONSECUENCIA DEL TÍTULO GENERADOR DE LA POSESIÓN Y CORRESPONDE LA CARGA DE LA PRUEBA DE DESVIRTUARLA A QUIEN LA CUESTIONA.- Conforme a los artículos 823 y 827 del Código Civil para el Distrito Federal y cuando la posesión se adquiere sin violencia se considera pacífica y se presume que continúa de esa forma a menos que se demuestre que ha cambiado la causa de la posesión; por tanto quien demanda la prescripción positiva de un inmueble y presenta como causa generadora de su posesión un título traslativo de dominio tiene a su favor la presunción de que la posesión continúa siendo en forma pacífica y corresponde a quien cuestiona tal calidad demostrar que la posesión no ha sido pacífica sino que se ha mantenido a través de la fuerza.

Adicionalmente, obran en autos las deposiciones de los testigos ofrecidos por el actor a cargo de *******, quienes en diligencia de fecha veintidós de noviembre de dos mil veintiuno, la primera de las mencionadas, adujo:**

*****:

5.-¿Que diga el testigo si sabe y le consta, que los señores *******, realizaron un contrato de compraventa respecto de un predio denominado *****?**

Contestó: Sí, y en el cual, yo firme como testigo en dicha compraventa.

6.-¿Que diga el testigo si sabe y le consta, que conoce la fecha en que se realizó el contrato de compraventa respecto al predio denominado TELMINCA?

Contestó: Sí, en octubre del dos mil tres.

7.-¿Que diga el testigo si sabe y le consta, en qué lugar se llevó a cabo la venta del predio?

Contestó: en el terreno ubicado en *****

8.-¿Que diga el testigo si saben y le consta, el precio de compra en qué convinieron las partes respecto del *****?

Contestó: Sí, la cantidad de *****.

9.-¿Que diga el testigo si saben y le consta, que conoce la ubicación del terreno denominado *****?

Contestó: Sí, se encuentra ubicado en terreno ubicado *****

10.-¿Que diga el testigo si saben y le consta, que la *****?

Contestó: Sí.

11.-¿Que diga el testigo si sabe y le consta, quién tiene actualmente la posesión del *****?

Contestó: *****.

12.-¿Qué día el testigo si sabe y le consta, la forma de pago que se realizó por la compraventa del predio *****?

Contestó: Sí, en efectivo en una sola exhibición por la cantidad de quince mil pesos, misma que se entregó a la señora *****.

13.-¿Que diga el testigo si sabe y le consta, que el *****?

Contestó: Sí, en varias ocasiones le ha solicitado la firma respecto al endoso del certificado de propiedad *****.

14.-Dirá la razón de súbito



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: 438/2019-2

Contestó: porque estuve presente en el momento de que realizaron la compraventa del precio, así como también firme como testigo el contrato de compraventa y *****.

Por su parte, ***** refirió:

5.-¿Que diga el testigo si sabe y le consta, que los señores *****?

Contestó: sí así es.

6.-¿Que diga el testigo si sabe y le consta, que conoce la fecha en que se realizó *****?

Contestó: en octubre del año dos mil tres.

7.-¿Que diga el testigo si sabe y le consta, en qué lugar se llevó a cabo la venta del predio?

Contestó: en el terreno ubicado en *****n.

8.-¿Que diga el testigo si saben y le consta, el precio de compra en qué convinieron las partes respecto del predio *****?

Contestó: *****.

9.-¿Que diga el testigo si saben y le consta, que conoce la ubicación del terreno *****?

Contestó: si está ubicado en *****.

10.-¿Que diga el testigo si saben y le consta, que la *****?

Contestó: si el mismo día de la compra venta esto en mes de octubre del dos mil tres.

11.-¿Que diga el testigo si sabe y le consta, *****?

Contestó: *****.

12.-¿Qué día el testigo si sabe y el consta, la forma de pago que se realizó por la compraventa del predio denominado *****?

Contestó: sí fue en efectivo una en una sola exhibición y que la entregaron a la señora *****.

13.-¿Que diga el testigo si sabe y le consta, que el *****?

Contestó: si en varias ocasiones le ha solicitado la firma respecto al endoso del certificado de propiedad respecto *****.

14.-Dirá la razón de súbito

Contestó: a la razón de su dicho porque yo en ese entonces era promotora de la venta de terrenos y específicamente de este terreno ya que la señora *****.

Testimoniales que valoradas, atendiendo a las máximas de la lógica, la experiencia y la sana crítica, por lo fundado en la razón de su dicho y aunado a que el medio convictivo en análisis se desahogó con todas las formalidades que la ley en cita establece para tal efecto, se le concede valor probatorio en términos de los artículos 472, 473 y 490 del Código Procesal Civil en vigor, se les da **pleno valor probatorio**, porque al confrontar su contenido con el de las diversas pruebas aportadas por el actor, en forma congruente y natural, resultan lógicas en su contenido con los hechos narrados en el escrito inicial de demandada; generando presunciones de carácter legal y humano a favor del actor para acreditar que en el bien inmueble objeto del presente juicio, identificado como el terreno ubicado en ***** tiene la posesión del inmueble porque la señora ***** le otorgo la posesión física, que es precisamente el actor quien actualmente tiene la posesión, que lo adquirió mediante un contrato de compraventa en el cual le pagó *****.

A lo anterior es aplicable, la Tesis: Jurisprudencia, de la Novena Época, Registro: 164440, Instancia: Tribunales Colegiados de

Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Junio de 2010, Materia(s): Común, Tesis: I.8o.C. J/24, Página: 808, cuyo rubro dice:

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

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

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

En ese panorama, se toma en consideración la diligencia de fecha **diecinueve de agosto de dos mil veintiuno**, donde se declaró fictamente confeso a los codemandados *****; confesión que al adminicularse con el resto del caudal probatorio incorporado al dossier por el actor ***** (especialmente la prueba testimonial y las documentales públicas y privadas), sí cobra valor y eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del código adjetivo que se ha venido citando.

Tal aserción se acredita a plenitud, toda vez que, los absolventes de **manera ficta reconocieron:**

- 1.-Que conoce al *****.
- 2.-Que conoce que está enterado del juicio entablado en su contra a consecuencia de la compraventa que realizó con *****
- 3.-Que usted firmó el contrato privado de compraventa *****
- 4.-Que usted determino el precio del predio denominado *****
- 5.-Que usted conoce plenamente a los testigos que aparecen sus firmas en el contrato de compraventa *****
- 6.-Que usted desde que firmó el contrato de compraventa del predio *****
- 7.-Que usted se enteró por medio de una notificación que le hiciera el personal del Juzgado *****
- 8.-Que usted sabe que cuando se firmó el contrato de compraventa con *****.
- 9.-Que usted conoce y sabe que el previo denominado *****



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: 438/2019-2

10.-Que usted está consciente que su intención respecto al previo denominado *****

- 1.-Que conoce personalmente a la *****
- 2.-Que usted a principios del mes de septiembre del año 2003, *****
- 3.-Que usted el día 12 de octubre del año 2003, le vendió al *****
- 4.-Que usted le pidió como precio del predio denominado *****
- 5.-Que usted al celebrar el contrato de compraventa el *****
- 6.-Que usted le solicito a la *****
- 7.-Que usted observó que al celebrarse el contrato de compraventa de referencia firmaron los testigos *****
- 8.-Que usted se comprometió a firmarle la escritura pública al *****
- 9.-Que usted dejó en posición física del pueblo rústico denominado *****
- 10.-Que usted ha respetado la posesión del *****
- 11.-Que usted y el suscrito *****

Prueba a la cual se le concede valor probatorio en términos de los artículos 416, 417, 419, 423, 426 fracción I y 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, por lo que tomando en consideración las leyes de la lógica y las máximas de la experiencia, conlleva a determinar que al no encontrarse confrontada dicha deposición ficta con diverso medio de prueba, **se le concede plenitud probatoria** por referirse las posiciones producidas y calificadas de legales, a hechos que son objeto del debate, propios o conocidos y que perjudican al que absuelve, como lo es el hecho de afirmar que la parte actora, mediante contrato de compraventa celebrado entre la señora ***** como vendedora y por la otra parte el señor ***** como comprador, adquirió, el bien denominado ***** de parte del ***** por lo que derivado de ello, se encuentra en posesión del bien raíz, desde el dos mil tres, quien se ha ostentando como propietario.

Es aplicable el contenido de la Jurisprudencia número VI.3o.C. J/52, Página: 1476, Novena Época, Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que a la literalidad se transcribe:

CONFESIÓN FICTA, ES APTA PARA TENER POR DEMOSTRADOS LOS HECHOS REPUTADOS COMO CONFESADOS CUANDO NO EXISTE PRUEBA EN CONTRARIO.
El artículo 423 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla en vigor, señala que la confesión ficta produce presunción legal cuando no ha sido desvirtuada por prueba en contrario; luego, es claro que la presunción que genera una prueba confesional ficta por falta de comparecencia a absolver las posiciones en términos del citado artículo, sí puede ser apta para tener por demostrados los hechos reputados como confesados, siempre que no haya probanza en contrario.

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

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

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, TÍTULO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO PARA LA.- Entre los requisitos de la posesión originaria para prescribir ciertamente es necesario distinguir un elemento esencial como condición sine qua non. El artículo 826 del Código Civil vigente estatuye que: "Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.", de donde se colige que para la prescripción adquisitiva es requisito poseer animus domini; poseer, como dice el código vigente, en concepto de dueño, como se conoce a la posesión originaria. La posesión en concepto de dueño es elemento esencial porque constituye una condición indispensable para adquirir el dominio; un elemento de definición de la misma prescripción, pues faltando el concepto de dueño se tratará de una posesión derivada que no produce la prescripción. Ahora bien, el título que es apto para la usucapión, puede ser objetivo o subjetivo. El objetivo es aquel que reúne todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para la transmisión del mismo. Éste es el título perfecto para que la posesión sea apta para prescribir; pero al mismo tiempo no tiene aplicación práctica, porque si el título es objetivamente válido no habrá, generalmente, necesidad de recurrir a la prescripción para consolidar el dominio; en esa hipótesis, la propiedad se ha obtenido válidamente y, en consecuencia, ya no se necesita poseer durante cierto tiempo para adquirir el dominio, mismo que por virtud del título ya se ha transmitido legalmente. En cuanto al título subjetivamente válido, se considera como tal a aquel que se cree fundadamente suficiente para adquirir el dominio, aunque en realidad no sea bastante para esa adquisición. Esta creencia del poseedor debe ser seria y descansar en un error que en concepto del Juez sea fundado; que sea un error que en cualquier persona pueda haber provocado una creencia seria respecto de la validez del título. En tal supuesto, aunque el título no sea en sí mismo suficiente para convertir al comprador en propietario, como sucede si se trata de una adquisición a non domino, sí es apto para poner de manifiesto el carácter originario de la posesión y, en ese caso, la adquisición del dominio puede producirse no por virtud del título viciado sino por el transcurso del tiempo y con las condiciones fijadas por la ley; luego, es inexacto que por la sola circunstancia de tratarse de un título nulo, carezca el interesado de título para efectos de la usucapión, pues aquella circunstancia sólo implica que no se esté en presencia de un título objetivamente válido.

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

USUCAPIÓN. QUIEN LA HACE VALER SÓLO ESTÁ OBLIGADO A DEMOSTRAR EL JUSTO TÍTULO CON EL QUE ENTRÓ A POSEER, POR LO QUE EL CONTRATO VERBAL DE CESIÓN DE DERECHOS A TÍTULO DE DUEÑO, ES SUFICIENTE PARA ESTABLECER LA EXISTENCIA DE AQUEL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TLAXCALA).- De acuerdo con el artículo 1187 del Código Civil para el Estado de Tlaxcala, el que hace valer la usucapión, sosteniendo tener la causa generadora de su posesión, debe probar la existencia del título que la genere. En ese sentido, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 48/2007-PS, que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXIX, enero de 2009, página 110, determinó que por justo título no se entiende un escrito, sino un acto jurídico que por su naturaleza es traslativo de la propiedad (o del derecho real que se trata de prescribir) y al que sólo le ha faltado para haber transmitido al adquirente la propiedad (o el derecho real), el proceder del verdadero propietario. En concordancia con lo anterior, el justo título no exige que el actor del juicio de origen acredite que quien le transmitió el inmueble sea propietario, por lo que, el contrato verbal de cesión de derechos a título de dueño, es suficiente para establecer la existencia de un justo título, en virtud de que dicho acto, aunque imperfecto puede considerarse válido para justificar la transmisión del dominio, lo que significa que quien hace valer la usucapión, únicamente está obligado a demostrar el justo título con el que entró a poseer.



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: 438/2019-2

Luego entonces, todo el caudal probatorio allegado al dossier por el accionante del litigio resulta suficiente para acreditar los hechos constitutivos de la acción, esto es, que *****

Quien ha pagado los servicios municipales y públicos que ha generado el citado predio, quien adquirió y disfruto en concepto de dueño de la cosa poseída, lo anterior en virtud de que *****; computo que se excede al requerido por la ley, para que opere la prescripción positiva, de conformidad con el artículo **1238 fracción I** del Código Civil, el cual reza:

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

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

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

Por lo tanto, resulta procedente declarar fundada la acción ejercitada por la parte actora, consecuentemente, **SE DECLARA** que *****.

VIII.-CONDENA AL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.

Consecuentemente, **SE CONDENA** al ***** por lo que, una vez que cause ejecutoria esta resolución, proceda a la cancelación del registro del inmueble señalado en líneas anteriores, bajo el folio real electrónico *****

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

RESUELVE:

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

SEGUNDO. -EL actor ***** **justificó** los hechos constitutivos de la acción que ejercitó en contra de *****; en consecuencia:

TERCERO.-SE DECLARA que ***** se ha convertido en propietario por prescripción positiva, respecto *****

CUARTO.- SE CONDENA al *****

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió en **DEFINITIVA** la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, **M. EN P.A.J LIBRADA DE GUADALUPE PÉREZ MEZA**, ante el Segundo Secretario de Acuerdos Licenciado **ISAAC ISAÍAS YÁÑEZ MILLÁN**, con quien actúa y da fe.