

**Gobierno del Estado de México.**

Poder Judicial.

Distrito Judicial de Tlalnepantla.

Juzgado Décimo Civil, con residencia  
en Nicolás Romero, Estado de México.

**SENTENCIA DEFINITIVA**

**NICOLÁS ROMERO, ESTADO DE MÉXICO, 09 NUEVE DE  
MAYO DEL DOS MIL VEINTIDÓS 2022.**

**VISTOS**, para resolver los autos del expediente **559/2021** relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL** sobre acción de **USUCAPIÓN**, promovido por el señor -----, en contra de -----, **y;**

**CONSIDERANDO**

**I. De la Vía.** En términos de lo previsto en el artículo 2.107 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, en el juicio ordinario se tramitarán todas las acciones que no tengan un procedimiento específico, luego, si la acción que ejerció el señor ----- **en contra de -----**, en el negocio judicial en el que se emite la presente resolución no tiene un procedimiento determinado, entonces, es procedente la vía ordinaria civil en el que se tramitó este asunto.

El artículo 1.195 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México dispone que las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demás pretensiones deducidas por las partes; debiendo ocuparse éstas, exclusivamente de las

personas, cosas, acciones y excepciones que hayan sido materia del juicio, deduciéndose todos los puntos litigiosos.

**II.- De la legislación aplicable.** Con fundamento en lo establecido en el transitorio 6° del Código Civil vigente en el Estado de México, al presente asunto le es aplicable la Legislación Sustantiva Civil abrogada en la entidad federativa, con base en la fecha de la celebración del contrato base de la acción.

**III.- De la acción intentada.** Atendiendo al contenido de los artículos 910 al 933 del Código Civil abrogado, así como de sus homólogos 5.127 al 5.130 y 5.140 del Código Civil vigente para el Estado de México, la usucapión es un medio de adquirir la propiedad de los bienes mediante la posesión de los mismos, durante el tiempo y con las condiciones establecidas en las legislaciones sustantivas antes invocadas.

Así, para la procedencia de la acción en estudio, se deben acreditar los siguientes elementos:

- a. Que la parte demandada aparezca inscrita en el Registro Público de la Propiedad como propietario del inmueble reclamado.
- b. La causa generadora de su posesión.
- c. Que la posesión detentada por la actora, sea en concepto de propietario, en forma pacífica, continua, pública, de buena fe y por un lapso mayor de cinco años.

**IV.- De los hechos de la litis.** La parte actora, señala medularmente los siguientes hechos:

Que el día -----, celebró con el señor -----, en su carácter de vendedor y el accionante en su carácter de comprador un contrato privado de compraventa respecto de un predio que consta de las siguientes medidas y colindancias:

**AL NORTE: ----- Y COLINDA CON -----.**

**AL SUR: ----- Y COLINDA CON -----.**

**AL ORIENTE: ----- COLINDA CON -----.**

**AL PONIENTE ----- COLINDA CON -----.**

**Teniendo una superficie de -----.**

Que en la fecha señalada adquirió el referido inmueble del señor -----, quien fue adjudicatario de sus señor padre -----, quien a su vez fue adjudicatario de -----, quien le entrego la posesión jurídica del inmueble, propiedad y posesión que dice ha conservado ya que ha venido poseyendo el inmueble de buena fe, continua, pacífica pública y a título de dueño, como lo es conocido por diversas personas que son vecinas del lugar.

Que como acto de posesión construyó la vivienda que habita en compañía de su familia, delimitó con cerca el perímetro de la superficie del bien, ha cumplido con las cooperaciones para la instalación del servicio de drenaje, electrificación de la colonia y contrato los servicios de agua y luz del predio que pretende usucapir.

Aduce que, según se desprende del certificado de inscripción expedido por el -----, el inmueble del cual forma parte la fracción de terreno, está inscrito a favor de -----, bajo la partida -----, volumen ----- Libro ----- Sección

----- folio ----- del -----, razón por la cual, demanda a sus sucesiones por conducto de su adjudicatario -----, y este a su vez por conductos de sus albaceas -----.

### **De la contestación a la demanda.**

Por su parte, una vez que fueron emplazados a juicio -----, dieron contestación a la demanda instaurada en su contra, quienes admitieron el hecho de que el autor de la sucesión que representan celebró el acto traslativo de dominio respecto del bien inmueble materia del presente juicio, además de haber acompañado a su escrito de contestación a la demanda copias certificadas de los juicios mediante los cuales se adjudicaron los derechos de propiedad a los titulares registrales de -----.

Por tanto, es menester analizar si -----, dio cumplimiento a la carga probatoria que le impone los artículos 1.252 y 1.253 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México.

Para acreditar la procedencia de su pedimento, -----, ofreció las siguientes probanzas:

**La confesional a cargo de la demandada -----, por conducto de sus albaceas -----, elemento de convicción que no fue desahogado atento a la incomparecencia de los absolventes.**

**La documental privada** consistente en el convenio de transacción (sic) de fecha ----- celebrado entre la parte actora con el albacea de la sucesión a bienes de ----- SEÑOR

-----, respecto del lote materia de juicio identificado por ----- ubicado en -----.

**La documental privada** consistente en el recibo finiquito de ----- que expidió en favor del accionante el albacea de la sucesión de -----, señor -----, respecto del inmueble materia de usucapión.

**El reconocimiento de contenido y firma a cargo de los albaceas de la sucesión a bienes de -----, elemento de prueba que no se desahogó dada la incomparecencia de los demandados.**

**La documental pública** consistente en un certificado de inscripción expedido el día ----- por -----, en el que se certificó que el inmueble descrito en el folio -----, se encuentra inscrito a favor de los demandados -----.

**La documental pública** consistente en la copia certificada de la Gaceta de Gobierno de -----.

**Las documentales públicas** en que se traducen las copias certificadas exhibidas en autos que acreditan el derecho de propiedad y titularidad registral del -----, así como la adquisición y transmisión hereditaria del predio -----.

**Las documentales privadas** consistentes en:

Memoria de levantamiento topográfico y plano del -----  
elaborado por ----- respecto de la superficie de -----  
de que consta delimitando sus puntos cardinales.

Levantamiento topográfico y plano de las poligonales o colonias  
que conforman el ----- elaborado por el departamento de  
topografía del -----.

Plano de subdivisión de -----.

LA PERICIAL EN MATERIA DE AGRIMENSURA a cargo del perito  
-----, fue desahogada de manera extemporánea, razón por  
la cual no se tuvo por rendido el dictamen emitido.

**LA TESTIMONIAL a cargo de los testigos -----,  
desahogada en la audiencia de fecha -----, testigos que  
resultaron acordes y contestes en manifestar la cualidades de  
la posesión que ha venido ejerciendo el accionante sobre el  
predio materia de juicio, en calidad de propietario, publica,  
pacífica y de manera continua.**

**La presuncional en su doble aspecto legal y humana.**

La parte demandada no ofreció pruebas.

**VI. Del estudio de la acción intentada.**

**Del primer elemento.** En ese entendido, el primer elemento de la  
acción ejercitada se encuentra demostrado con la documental  
pública consistente en el certificado de inscripción, de fecha

-----, expedido por el Titular de -----, del -----, advirtiéndole que el inmueble que ampara dicho documento, se encuentra inscrito con el folio -----; documental pública investida con calidad de prueba plena en términos de los artículos 1.293, 1.294 y 1.359 del Código Procesal Civil en vigor. Con ella, se demuestra que los titulares registrales del referido predio los son los señores -----.

Ahora bien, este unitario no inadmite que en el caso concreto la titularidad registral del inmueble materia de usucapión se vincula a un aspecto de identidad, en razón que si bien es cierto del certificado de inscripción se desprende que los titulares registrales son las personas antes mencionadas, quienes fueron demandadas por conducto de los albaceas de la sucesión de -----, quien es adjudicatario de -----, quien a su vez también fue adjudicatario de los titulares registrales restantes.

Empero el bien inmueble que se desprende del certificado de inscripción es un inmueble de una superficie mucho mayor a la que se pretende usucapir, dado que se trata de una extensión de -----, sin embargo, ello no se considera impedimento para considerar acreditado el ----- de los elementos de la acción, en la medida que se pondera la conducta procesal asumida por la parte reo, quienes al dar contestación a la demanda señalaron que efectivamente ----- celebró el acto traslativo de dominio respecto del inmueble materia de juicio.

Ahora bien, derivado de la presunción humana, que adquiere eficacia demostrativa en términos del artículo 1.356 del Código Procesal de la materia, puede arribarse a la conclusión que el predio materia de juicio, efectivamente conforma parte del bien

inmueble de ----- que ampara el certificado de inscripción exhibido.

Lo anterior es así, porque en primer término, del propio certificado de inscripción puede advertirse que el predio registrado con una extensión de ----- fue denominado como "-----", que da pauta a considerar que las colonias en que finalmente fue dividido el mismo, conservaran la denominación original, sobre todo porque la colonia en que actualmente se ubica el inmueble se denomina -----.

En ese mismo sentido adquiere trascendencia que al escrito inicial de demanda se acompañara ciertos planos topográficos que resultan ilustrativos sobre la división en colonias del predio denominado libertad que consta de ----- a que hace referencia el certificado de inscripción, en las cuales se puede apreciar efectivamente la denominación de una de ellas como -----, que es donde se ubica el predio materia de usucapión.

Estos aspectos en particular permiten concluir que el bien inmueble materia de juicio efectivamente se refiere a una fracción del inmueble que aparece inscrito ante el ----- a nombre de los demandados.

No resulta óbice a lo anterior, que la doctrina jurisprudencial ha sido firme en el sentido que la prueba idónea para acreditar la identidad de un predio lo es la prueba pericial, sin embargo, ese mismo criterio permite asumir (*a contrario sensu*) que no es la "única" prueba para satisfacer ese extremo probatorio; sobre todo en los casos en que, como sucede en la especie, no se vincula como requisito o elemento de la acción satisfacer la "identidad" del

inmueble, aspecto este que permite asumir una postura más laxa sobre las cargas probatorias, con el efecto de atender al cúmulo de elementos que obren en el expediente para poder determinar que el bien inmueble materia de usucapión pudiera encontrarse subsumido en otro de mayor dimensión que ampare el certificado de inscripción, como acontece en la especie.

**Del segundo elemento.** A efecto de acreditar la causa generadora de la posesión, la parte actora exhibió el original de un contrato privado de compraventa celebrado en fecha -----, entre ----- como vendedor y -----, como comprador la cual describe el predio reclamado.

Contrato base que acredita la relación contractual de las partes a través de la manifestación de voluntad que hacen en dicho contrato y con ello, que la actora adquirió **de buena fe** los derechos reales del inmueble que se pretende usucapir, teniendo por cumplidas sus obligaciones, máxime que los demandados por conducto de los albaceas, admitieron la celebración del referido acto jurídico, sin contradecir la calidad de la posesión alegada por el enjuiciante, por lo que reviste de razón lo expresado por la actora en su escrito inicial de demanda.

Por lo que, en términos de lo establecido por el artículo 2103 del Código Civil abrogado, la compraventa celebrada por las partes ha sido perfeccionada y, consecuentemente con la documental aludida, queda demostrada la causa generadora de la posesión ejercida por -----, respecto al bien inmueble materia de este juicio.

Así se evidencia y acredita la causa generadora de la posesión que detenta el accionante, al indicar los sujetos y el objeto que fueron

materia del contrato de referencia, lo que a la postre implica que la posesión de la actora, no es derivada sino originaria.

Sustenta lo antes indicado la siguiente tesis jurisprudencial:

USUCAPIÓN. CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN. DEBE SEÑALARSE PROPORCIONANDO TODOS AQUELLOS DATOS QUE REVELAN SU EXISTENCIA. (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA). De conformidad con el artículo 1402 del Código Civil del Estado de Puebla, para que prospere la acción de usucapión es necesario que la actora pruebe la existencia del título que genere su posesión, esto es, la causa generadora de la misma, lo que se traduce en que el demandante está obligado a señalar el acto que originó la posesión, proporcionando paralelamente todos aquellos datos que revelen su existencia tales como la fecha y lugar exactos en que ocurrió, los sujetos que intervinieron y precisar la materia del acto, pero además debe demostrar todo esto, a fin de que el juzgador pueda determinar la calidad y naturaleza de la posesión, así como precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción adquisitiva, pues sería insuficiente para que ésta procediera que, como causa generadora de la posesión, sólo se expresara aisladamente el acto que se cree bastante para transferir el dominio del bien sin señalar y demostrar aquellos presupuestos, en tanto tal circunstancia sólo daría lugar a presumir el acto de mérito, lo que no es suficiente para que opere la usucapión ya que éste debe ser acreditado plenamente. Novena Época, Registro: 204896, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial, de la Federación y su Gaceta, Tomo: I, Junio de 1995, Materia(s): Civil Tesis: VI.2o. J/6, Página: 374.

Aunado a lo anterior, cabe precisar que el documento base de pretensión se constituye como un documento de fecha cierta, ante el fallecimiento del vendedor, acto traslativo de dominio por el cual la compradora adquirió el inmueble objeto de la pretensión, quien se constituye como anterior propietario del inmueble objeto de prescripción positiva; aunado a que, quien aparece como titular registral del predio cuya adjudicación se pretende, son los causantes de -----, quien adquirió la titularidad del inmueble como adjudicatario de la sucesión de -----, quien a su vez fue adjudicatario del resto de los titulares registrales, quien fue debidamente emplazado por conducto de sus albaceas, lo que implica que, al haber dado contestación a la demanda y admitir en su perjuicio la celebración del acto traslativo de dominio en la fecha de suscripción del documento base de pretensión, no causa perjuicios a terceros, quienes en todo caso tienen expedito su derecho para hacerlos valer en la vía y forma que en derecho corresponda.

**Del tercer elemento de la acción.** Respecto a que la posesión detentada por la parte actora sea en concepto de propietario, en forma pacífica, continua, pública, de buena fe y por un lapso mayor de cinco años), a juicio de este Unitario, las condiciones de la posesión apta para prescribir, en relación con el segundo elemento de la pretensión, éstas se tienen por acreditadas a través del ateste de los testigos -----, toda vez que fueron contestes y uniformes al referir que quien promueve ha tenido la posesión de manera pública, pacífica, continua y de buena fe, por lo menos durante el término legal para la procedencia de la acción intentada, que ha poseído el inmueble objeto de litis en calidad de propietaria desde que lo adquirió y con las cualidades en mención.

En ese tenor, al haberse probado que -----, acreditó los elementos constitutivos de su acción, se declara procedente la intentada por él, en contra de la parte reo, quien mediante prescripción adquisitiva se ha convertido de poseedor a propietario del inmueble materia de este juicio.

Por lo tanto, en términos del artículo 933 de la Legislación Sustantiva abrogada, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, sin mayor trámite procédase a su inscripción ante el -----, a favor de -----, efectuándose la baja de superficie respectiva.

Al no actualizarse ninguno de los supuestos contenidos en el artículo 1.227 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, NO se hace especial condena al pago de gastos y costas.

## RESUELVE

**PRIMERO.** Ha sido procedente la vía elegida por el señor -----, para substanciar la acción real intentada en contra de -----, su sucesión, así como ----- **su sucesión**, a través de sus albaceas -----.

**SEGUNDO.** Se declara que ha operado la prescripción adquisitiva a favor de -----, quien se ha convertido en propietario de un predio identificado como -----, que consta de las siguientes medidas y colindancias:

**AL NORTE:** ----- **Y COLINDA CON** -----.

**AL SUR:** ----- **Y COLINDA CON** -----.

**AL ORIENTE: ----- COLINDA CON -----.**

**AL PONIENTE ----- COLINDA CON -----.**

**Teniendo una superficie de -----.**

**TERCERO.** Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, gírese atento oficio, al titular del -----, para que proceda a la cancelación y tildación de la inscripción que actualmente aparece a favor de **los demandados**, y en su lugar asiente la inscripción correspondiente a favor de -----, a quien la presente resolución le servirá como título de propiedad.

**CUARTO.** No ha lugar a condenar a las partes al pago de gastos y costas judiciales en la presente instancia.

**QUINTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

ASÍ LO RESOLVIÓ Y FIRMA EL **LICENCIADO EN DERECHO JAVIER DE PAZ PÉREZ**, JUEZ DÉCIMO CIVIL DEL DISTRITO JUDICIAL DE TLALNEPANTLA CON RESIDENCIA EN EL MUNICIPIO DE NICOLÁS ROMERO, QUIEN ACTÚA EN FORMA LEGAL CON SECRETARIO DE ACUERDOS, LICENCIADO EN DERECHO **LUIS ÁNGEL MARTÍNEZ**, QUIEN AUTORIZA Y DA FE DE LO ACTUADO.

**DOY FE.**

**JUEZ**

**SECRETARIO**

LAURA AMPARO GONZALEZ RENDON.

Hago constar y certifico que la presente es copia del original que se tuvo a la vista y que obra en los archivos de esta dependencia y concuerda fielmente en las partes no testadas, en términos de lo previsto en los artículos 3, fracción XLV, 92 fracción XL, 96 fracción II, 122, 132 fracciones I y III, 143 y demás relativos y aplicables de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de México y Municipios. En esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial con base en lo establecido en el ordenamiento mencionado. Conste.

VERSIÓN PÚBLICA