

**SENTENCIA DEFINITIVA**

**Puente de Ixtla, Morelos, seis de abril de dos mil veintiuno.**

**VISTOS**, para resolver en definitiva los autos que integran el expediente número **60/2019-2**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL**, en ejercicio de la **ACCIÓN REIVINDICATORIA**, promovido por **\*\*\*\*\***, en contra de **\*\*\*\*\***, radicado en la Segunda Secretaria de este juzgado y;

**RESULTANDOS.**

**1.-** Mediante escrito presentado el día *catorce de febrero de dos mil diecinueve* en la oficialía de partes de este Juzgado Civil de Primera Instancia del Tercer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, el Ciudadano **\*\*\*\*\***, en la *vía ordinaria civil* interpuso su demanda inicial, solicitando la **ACCIÓN REIVINDICATORIA** en contra de **\*\*\*\*\***. Manifestando como hechos los mencionados en el escrito de demanda, los cuales se dan aquí por íntegramente reproducidos como si literalmente se insertasen a la letra, e invocó el derecho que consideró aplicable al caso formulando sus puntos petitorios, siendo admitida por auto de fecha diecinueve de febrero de dos mil diecinueve.

**2.-** El día fecha *veinticinco de febrero de dos mil diecinueve* el demandado **\*\*\*\*\*** fue debidamente emplazado y con fecha *ocho de marzo de dos mil diecinueve*, el demandado dio contestación a la demanda entablada en su contra oponiendo las defensas y excepciones que consideró aplicables, así también interpuso demanda reconvenzional en contra del actor en lo principal y demandado reconvenzionalista, siendo admitida la

misma mediante proveído de fecha ocho de abril de dos mil diecinueve.

**3.-** La Audiencia de conciliación y depuración, tuvo verificativo el día *veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve*, en la no comparecieron las partes intervinientes en el presente juicio, procediéndose a depurar el juicio y a declarar abierto el ***periodo probatorio***.

**4.-** Mediante acuerdos de fechas *siete y trece de noviembre de dos mil diecinueve*, fueron admitidos los medios de prueba ofrecidos por las partes.

**5.-** Con fecha *veinte de enero de dos mil veinte* tuvo verificativo el desahogo de la Audiencia de Pruebas y Alegatos, en la que se desahogaron las pruebas ofrecidas por las partes, así también, con fecha veintitrés de diciembre del año próximo pasado, tuvo verificativo el desahogo de la prueba de Inspección de Autos al expediente número 246/2014-2, consecuentemente y una vez desahogadas la misma, mediante auto de fecha doce de marzo del presente año, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual se dicta al tenor siguiente:

## **CONSIDERANDOS:**

**I. COMPETENCIA.-** Este Juzgado Civil de Primera Instancia del Tercer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para resolver el presente asunto en términos de lo dispuesto por los artículos 18, 23, 29, 34 fracción III y 349 del Código Procesal Civil vigente y la vía elegida es la correcta en términos de lo que dispone el artículo 661 del Ordenamiento Legal invocado. Además que el predio que se pretende reivindicar se encuentra en el Municipio de Puente de Ixtla, lugar en donde esta Juzgadora tiene competencia.

**II. LEGITIMACION.-** La legitimación de las partes es un presupuesto procesal que debe de ser estudiada por el

Juzgador de manera oficiosa, razón por la cual previamente a realizar el estudio de fondo de la acción principal, se procede a verificar si existe o no, *legitimación activa* de la parte actora y *legitimación pasiva* del demandado, respectivamente, lo anterior para que este órgano jurisdiccional esté en condiciones de resolver la controversia que le ha sido planteada, lo anterior a efecto de dar cumplimiento a lo que establece el artículo 179 de la Ley adjetiva Civil en el Estado:

***“Solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en el quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario”,***

A su vez, el artículo 191 del ordenamiento legal invocado dispone lo siguiente:

***“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. . .”;***

En ese tenor, en primer lugar se estudia la legitimación **“Ad Causam”** de la parte actora **\*\*\*\*\*** para poder promover el juicio que nos ocupa, lo anterior en virtud de que dicho interés jurídico es un presupuesto sustantivo para poder pronunciar sentencia válida, esto acorde a los siguientes criterios jurisprudenciales:

*“Novena Epoca. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: XIV, Julio de 2001. Tesis: VI. 2o. C. J/206. Página: 1000.*

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

**SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.**

\* *Amparo en revisión 410/91. Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa. 10 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.*

\* *Amparo en revisión 340/93. Salvador Cuaya Pacheco y otros. 15 de marzo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretario: Gonzalo Carrera Molina.*

\* *Amparo en revisión 680/95. Fabio Jaime Mendoza Chávez. 17 de enero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.*

\* *Amparo directo 728/98. Salvador Navarro Monjara. 27 de noviembre de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.*

\* *Amparo directo 244/2001. Benito Galindo Macedo. 7 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.*

*Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: XI-Mayo, Página: 350.*

**“LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS.**

**La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicios, para lo cual se refiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aún de oficio por el juzgador, o a instancia de cualquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consistente en la identidad del actor con la persona a cuyo favor esta la ley; en consecuencia, el actor estar legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.**

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO, *Amparo directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas, NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, Pág. 279.*

Al respecto, el numeral 664 del mismo cuerpo de leyes invocado, marca las pautas para establecer quien se encuentra legitimado para promover la ***Acción Reivindicatoria*** y contra quien debe entablarse, estableciendo lo siguiente:

**“...Ejercicio de la pretensión reivindicatoria. La pretensión reivindicatoria corresponde a quien tiene la propiedad de la cosa, pero no está en posesión de ella y puede ejercitarse contra:**

- I.- *El poseedor originario;*
- II.- *El poseedor con título derivado;*
- III.- *El simple detentador;*** y,
- IV.- *El que ya no posee, pero que poseyó.”*

Al respecto, la doctrina ha establecido que la legitimación *ad procesum* es la aptitud o idoneidad para actuar en un proceso determinado, bien sea directamente, esto es, a nombre propio, o bien mediante la representación legal o voluntaria. Así también constituye un presupuesto procesal, sin el cual el juicio no tiene existencia jurídica ni validez formal. La legitimación procesal presupone que la relación jurídica sustantiva no pertenece a cualquiera, sino que se trata de un poder atribuido o de un deber impuesto a determinadas personas, de tal manera que éstas podrán realizar el acto en ejercicio de ese poder o de su deber, bien sea como actores, demandados o tercero interesados. Es, en concreto, la aptitud para realizar actos procesales en un proceso en particular.

En ese orden de apreciaciones, debe decirse que la legitimación *ad procesum* de las partes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* actor y demandado respectivamente, se encuentra acreditada en autos, por tener ambos la aptitud e idoneidad para actuar en el presente proceso, por ser el actor quien promueve por conducto de su Apoderado Legal el juicio incoado, y ser precisamente el demandado, en específico \*\*\*\*\* , la persona en contra de quien se ejercita la presente demanda, y que de acuerdo a lo manifestado por el actor, es la persona que detenta la posesión del bien inmueble objeto del presente juicio.

Una vez analizada la legitimación *ad procesum*, se procede al estudio de la legitimación activa y pasiva *ad causam* de las partes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* actor y demandado respectivamente, la que implica tener la titularidad del derecho cuestionado en el juicio, frente a quien se encuentra compelido por la ley, la cual es necesaria para que se pronuncie sentencia favorable.

Al respecto se alude que el impetrante \*\*\*\*\* , expuso como hechos los que se desprenden su escrito inicial de demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones; toda vez, que

el Juzgador considera innecesario transcribir los hechos que expuso la parte actora en el juicio de origen, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

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

En la especie, **\*\*\*\*\*** comparece a juicio, y a fin de acreditar su personalidad y legitimación exhibió copia certificada del poder notarial número dos mil ciento noventa y siete, pasada ante la fe del Cónsul con la firma delegada en el Consulado General de México en la Ciudad de los Ángeles, California, Estados Unidos de América, con la que acredita el carácter de Apoderado legal del actor **\*\*\*\*\***, de igual forma, exhibió la documental consistente en copia certificada del contrato de compraventa de fecha treinta de noviembre de mil novecientos noventa, celebrado entre **entre el \*\*\*\*\* como vendedor e \*\*\*\*\* en su carácter de comprador del bien inmueble ubicado en el \*\*\*\*\***, con una superficie de mil cuatrocientos cuarenta y nueve metros cuadrados.

Las documentales referidas, reciben pleno valor probatorio en términos del artículo **491** del Código Procesal Civil, en virtud de ser instrumentos públicos, no redargüidas de falsos y de la que se desprende que el actor **\*\*\*\*\*** es el propietario del bien inmueble que dio origen al presente

**juicio.**

De la lectura de las probanzas aludidas se deduce la legitimación procesal activa de la parte actora, pues con ellas se acredita la propiedad del inmueble en cuestión, y que está inscrito a su nombre en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, tal y como se desprende del certificado de Libertad de gravamen de fecha nueve de diciembre de dos mil quince, que obra en el expediente número 246/2014-2 , y que se encuentra relacionado con el presente juicio, aunado al hecho de que obra la inspección al expediente de mérito, configurándose así la hipótesis que establece el artículo **664** del Código Procesal Civil que precisa que la pretensión reivindicatoria corresponde a quien tiene la propiedad del predio, pero no está en posesión de el, surtiéndose así la legitimación en la causa.

Lo anterior sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora, en la que se decidirá su procedencia.

Siendo aplicable al caso concreto la Jurisprudencia cuyo rubro reza:

***LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA.***

**CONCEPTO.** *Por legitimación procesal activa se entiende 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 aquel 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.*

Por cuanto a la legitimación pasiva del demandado **\*\*\*\*\***, la misma se encuentra acreditada mediante el reconocimiento que el mismo hace al momento de emitir contestación a la demanda instaurada en su contra, del hecho de que se encuentran poseyendo el inmueble materia de este juicio.

Lo anterior no implica la procedencia de la acción, la cual deberá ser resuelta, al momento de analizar los elementos constitutivos de la misma.

**III.** Ahora bien; siendo que **\*\*\*\*\*** compareció a juicio a contestar la demanda, por sistemática jurídica resulta procedente analizar sus manifestaciones.

De la lectura de las manifestaciones vertidas por el demandada se deduce que niega categóricamente el derecho del actora, y opone expresamente la excepción de falta de legitimación activa y pasiva, la de obscuridad en la demanda y la de nulidad del poder notarial, argumentando que el actor no se encuentra legitimado para demandar la acción que intenta demandar en virtud de que, entre otras cosas **refiere que el bien inmueble que dio origen al presente juicio, fue adquirido por el demandado mediante un contrato de compraventa de fecha primero de septiembre de dos mil dos, celebrado entre \*\*\*\*\***, quien según el dicho del demandado, era **Apoderado Legal del actor \*\*\*\*\***, por lo tanto dichas excepciones son improcedentes, pues en la especie, ha quedado debidamente acreditada la legitimación activa de la actora y la personalidad con la que promueve el señor **\*\*\*\*\***, como se ha puntualizado en el considerando II de la presente resolución.

Por cuanto a la excepción de oscuridad en la demanda,



la misma no constituye propiamente excepciones, entendiendo estas como aquellas circunstancias que impiden o dejan sin efecto la acción intentada, sino una argumentación contraria totalmente al dicho del actor, que constituye una negación rotunda de la existencia de su derecho, en base a la cual se arroja totalmente la carga de la prueba, a efecto de que acredite, los elementos de su acción, y en consecuencia, la procedencia de las prestaciones que reclama, por lo que respecta a la oscuridad de la demanda, la misma también resulta ser improcedente, toda vez que el demandado emitió contestación a todos y cada uno de los hechos narrados por el actor en el escrito inicial de demanda, por lo tanto, no existe tal oscuridad ni incertidumbre alguna para las demandadas en el sentido de que se haya omitido hacerles de su conocimiento las pretensiones reclamadas por el actor, toda vez que el mismo realizó contestación a los mismos.

Por otra parte y respecto a la excepción de nulidad del poder notarial, la misma se declara improcedente en virtud de ser documento público expedido por funcionario (cónsul), el cuál se encuentra facultado para ello, sin ser atacado de falso por cuanto al funcionario que lo expide, surtiendo sus efectos legales conducentes.

A fin de acreditar su dicho, el demandado exhibió una serie de documentos **en copias simples**, sin embargo las documentales aludidas, carecen de eficacia probatoria, al no haber sido exhibidas en original o copia certificada, **son ineficaces como elementos de prueba.**

Comulga lo anterior, con el criterio sustentado en la tesis aislada, visible con el número el registro 207477, Semanario Judicial de la Federación; Tomo II, Primera Parte, Julio-Diciembre de 1988, página 215, que prescribe:

***DOCUMENTOS PRIVADOS, VALOR DE LAS COPIAS***

**FOTOSTÁTICAS DE LOS.**

*Es cierto que el artículo 289 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal reconoce como prueba las copias fotostáticas y que éstas deben ser recibidas en el juicio; pero también lo es que, tratándose de documento privado, existe disposición especial expresa que exige la presentación del original. Aun cuando una copia fotostática sea admitida por el Juez, esta admisión no le confiere eficacia probatoria, ya que esa eficacia queda supeditada a la presentación del original, como lo establece el artículo 336 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.*

Así también; obra en autos el contrato de compraventa de fecha **primero de septiembre de dos mil dos**, celebrado entre \*\*\*\*\* en su carácter de Apoderado Legal de \*\*\*\*\*, sin embargo, no acredita el carácter de Apoderado legal con documento alguno, y menos aún que se haya encontrado facultado para estar en condiciones de poder transmitir la propiedad del citado bien siendo Apoderado Legal del actor \*\*\*\*\*.

En ese sentido y valoradas las probanzas en base a lo dispuesto por el artículo **490** de la Ley Adjetiva Civil, puede afirmarse que carecen de eficacia probatoria, para acreditar el derecho de propiedad que argumenta el demandado, sobre el inmueble materia de este juicio.

En las anotadas consideraciones, y siendo que en términos del artículo **386** del Código Procesal Civil, corría a cargo de la demandada acreditar los hechos en que fundan sus defensas, al no haberlo hecho, se declaran infundadas las mismas.

Una vez valoradas individualmente y de manera conjunta las pruebas referidas, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil, puede aseverarse que con las mismas se colman requisitos que la ley exige para que proceda la acción hecha valer por \*\*\*\*\*, respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\*

Efectivamente, por cuanto a la prueba de derecho de propiedad del inmueble motivo de litis, el actora exhibió copia certificada del contrato de compraventa celebrado entre el **\*\*\*\*\*** como **vendedor e \*\*\*\*\* en su carácter de comprador del citado bien**, de la que se desprende que el bien inmueble motivo del presente juicio **fue adquirido por este mediante contrato privado de compraventa de fecha treinta de noviembre de mil novecientos noventa.**

Instrumento referido que tiene pleno valor probatorio en términos del artículo 491 del Código Procesal Civil, en virtud de ser documentos públicos no redargüidos de falsos, toda vez que al ser documentos públicos pasados ante la fe de un fedatario público, se acredita plenamente su valor.

Por lo que hace al requisito de acreditar que el demandado **\*\*\*\*\*** se encuentra en posesión del inmueble materia de la presente controversia, este se encuentra colmado, con la propia confesión del mismo y con las declaraciones que vertió al contestar la demandada, en la que reconoce categóricamente estar en posesión del inmueble materia de este juicio, así como el hecho de que se encuentra registrado a nombre del actor.

Ahora bien, no pasa desapercibido para este resolutor que, mediante audiencia de pruebas y alegatos de fecha veinte de enero de dos mil veinte, fueron declaradas desiertas las pruebas ofrecidas por la parte actora, sin embargo, ello no desvirtúa en forma alguna el hecho de que el actor **\*\*\*\*\*** es el propietario del bien inmueble motivo del presente juicio

Así también, respecto a las pruebas ofrecidas por el demandado **\*\*\*\*\***, por cuanto a la **Confesional a cargo del actor**, no se le concede valor probatorio ya que de las respuestas **fictas**, no se aprecia ningún dato que favorezca a los intereses de la parte demanda, ya que se advierte que hace mención que el bien se encuentra registrado a nombre del actor

\*\*\*\*\*; máxime que en este tipo de pruebas el valor probatorio se obtiene de elementos que perjudican y no los que benefician, como lo establece el artículo 416 del Código Procesal Civil en vigor, el cuál a la letra establece lo siguiente:

*“ARTICULO 416.- Posiciones referidas a hechos propios del absolvente y al objeto del debate. Las posiciones deberán concretarse a hechos que sean objeto del debate y propios o conocidos y que perjudican al absolvente, debiendo repelerse de oficio las que no reúnan este requisito y cuando los hechos y circunstancias no fueren expresados en la demanda o contestación. El Juez deberá ser escrupuloso en el cumplimiento de este precepto.”*

Respecto a los testigos \*\*\*\*\*, no resulta procedente concederles valor probatorio, ya que incluso, con dichos testimonios, lejos de ayudar a acreditar las aseveraciones de la parte demandada, esta les perjudica porque corrobora lo aseverado por la parte actora en el sentido de que el propietario del bien inmueble que dio origen al presente juicio lo es \*\*\*\*\*, **toda vez que se encuentra inscrito a su nombre**, sin embargo no se tiene ningún dato contundente que nos establezca que el demandado es el propietario de dicho predio, ya que únicamente aluden que el demandado tiene la posesión del citado inmueble, lo que establece que se trata de un simple detentador.

Así pues, a la prueba testimonial a cargo de los testigos antes mencionados, no se les otorga valor probatorio alguno conforme a lo señalado en los artículo 490 de la Ley Procesal Civil, puesto como se ha mencionado, si bien su testimonio está enfocado a acreditar una supuesta derecho de propiedad que el demandado detenta sobre el bien inmueble materia de la Litis, esta propiedad no es susceptible de corroborarse a través de estos medios probatorios, como lo establece la siguiente tesis:

*Época: Octava Época*

*Registro: 213560*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Tipo de Tesis: Aislada*  
*Fuente: Semanario Judicial de la Federación*  
*Tomo XIII, Febrero de 1994*  
*Materia(s): Civil*  
*Tesis: XXI.1o.18 C*  
*Página: 394*

### **PROPIEDAD, PRUEBA DE LA.**

*La propiedad es un derecho y no un hecho que pueda apreciarse por los sentidos, por lo que la prueba testimonial no es apta para demostrarla.*

*PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO  
PRIMER CIRCUITO.*

*Amparo directo 127/93. María Alberta García Manzo. 17 de junio de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Refugio Raya Arredondo. Secretario: Víctor Hugo Enríquez Pogán.*

*Véase: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917- 1988, Segunda Parte, tesis 1463, pág. 2332 y Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca, Tomo XI-Enero, pág. 297.*

En esos términos, puede afirmarse que en la especie, se han acreditado los extremos que exige el artículo **664** del Código Procesal Civil para la procedencia de la acción reivindicatoria hecha valer por \*\*\*\*\*.

En virtud de los razonamientos lógico jurídicos que anteceden; se declara a \*\*\*\*\* , como legítimo propietario del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\* , **con las medidas y colindancias descritas en el escrito inicial de demanda.**

En consecuencia de lo anterior, se condena al demandado \*\*\*\*\* , a entregar el inmueble descrito en líneas anteriores a la parte actora, con todos sus frutos y accesorios, dentro del plazo legal de **CINCO DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, apercibidas que de no hacerlo se procederá en su contra conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

**IV.** En cuanto a las prestaciones reclamadas en el inciso **C** y dado que la presente sentencia es adversa a la demandada, con

fundamento en lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil en vigor, resulta procedente condenarla al pago de los gastos y costas generadas en esta instancia, previa liquidación.

V.- Enseguida se procede al estudio de la acción **reconvencional** efectuada por el demandado **\*\*\*\*\***, en contra de **\*\*\*\*\***. Así tenemos que el actor reconvencionista **\*\*\*\*\***, demanda de **\*\*\*\*\***, las siguientes contraprestaciones:

“I. – *La prescripción adquisitiva...*

II.- *La declaración judicial de que la prescripción que se reclama en la pretensión anterior, me he convertido en legítimo propietario del bien inmueble antes referido.*

III.- *El pago de gastos y costas que genere el presente litigio hasta su total solución.*

*De igual manera demanda del Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos las prestaciones que alude, siendo estas la cancelación del registro existente del inmueble motivo del presente juicio, así como la inscripción a su favor, y del Director de Catastro Municipal del Municipio de Amacuzac, Morelos la cancelación de la clave catastral otorgada a favor del demandado reconvencionista ...”.*

Exponiendo el actor reconvencionista **\*\*\*\*\***, como hechos en lo que nos interesa que, con fecha primero de septiembre del año dos mil, celebró contrato de compraventa con el demandado **\*\*\*\*\*** por conducto de su Apoderado Legal **\*\*\*\*\*** respecto del bien inmueble que dio origen al presente juicio. En ese tenor, previo a dilucidar el criterio que debe regir respecto de la cuestión planteada, es necesario hacer las siguientes precisiones jurídicas: El artículo 384 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que: “...sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba...”. Por su parte, el artículo 386 del mismo ordenamiento legal señala, que: “...las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que

*el adversario tenga a su favor una presunción legal...*”. Los dispositivos legales 965 y 966 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, respectivamente disponen: “**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 Y DERIVADA.** *Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada. El propietario al igual que el poseedor conserva el derecho de pretensión posesoria contra actos de terceros. Los poseedores a que se refiere el párrafo anterior, se regirán por las disposiciones que norman los actos jurídicos, en virtud de los cuales son poseedores, en todo lo relativo a frutos, pagos de gastos y responsabilidad por pérdida o menoscabo de la cosa poseída. Los poseedores originarios podrán adquirir los bienes o derechos por prescripción positiva...*”. El artículo 1237 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, establece: “**...REQUISITOS PARA LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA.** *La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser: I.- En concepto de dueño, si se trata de adquirir bienes, o en concepto de titular de un derecho real, si se trata de adquirir este derecho; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública; y V.- Cierta...*”. Por su parte el artículo 1238 del citado ordenamiento legal reza: “**...PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES Y 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 titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública...*”. De igual forma, el artículo 1242 del cuerpo de leyes en cita indica: “**...PROMOCIÓN DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ÁNIMO DE PRESCRIBIR**

*EN CONTRA DEL TITULAR REGISTRAL. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad. En todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión. Asimismo, el artículo 1243 de la Ley Sustantiva Civil vigente en el Estado de Morelos dispone que: “...INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA QUE DECLARE LA PRESCRIPCIÓN. La sentencia ejecutoria que declare procedente la pretensión de prescripción se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad al poseedor...”.*

Ahora bien, previo estudio de todas y cada una de las constancias que obran en el sumario, se desprende de manera irrefutable que no se encuentra acreditada la prescripción positiva que en reconvención hizo valer el demandado **\*\*\*\*\***, toda vez, que si bien es cierto, el impetrante adujo de manera medular poseer en concepto de dueño el bien inmueble motivo del presente juicio, sin embargo, se apunta que la aseveración que realiza el citado actor reconvencionista, en el sentido de que posee el bien inmueble materia de la controversia, en carácter de dueño, no quedó debidamente acreditada, toda vez que el usucapionista no acreditó la fáctica existencia de la causa generadora de su posesión, pues no acreditó de manera contundente en el presente sumario que, **\*\*\*\*\* sea Apoderado Legal de \*\*\*\*\***, y que de esta forma, haya adquirido la propiedad del bien inmueble cuya prescripción pretende, o le haya transmitido el dominio a través del acuerdo de voluntades denominado donación, respecto del bien inmueble materia de la litis, por lo que, es evidente que al no demostrarse el origen de su posesión, no se acredita la calidad de la misma, imperando la presunción legal de que el actor reconvencionista **\*\*\*\*\***, es un simple detentador el bien inmueble de mérito. Teniendo al respecto que el numeral 1237 del Código



Civil vigente en el Estado de Morelos, establece: “...*La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser: I.- En concepto de dueño, si se trata de adquirir bienes, o en concepto de titular de un derecho real, si se trata de adquirir este derecho; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública; y V.- Cierta...*”. Por lo que, del estudio filológico realizado al precepto jurídico en comento, se colige que uno de los requisitos para que opere la prescripción positiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de dueño, y esta calidad sólo puede ser calificada si se invoca y se prueba la causa que generó la posesión, dado que si ésta no se comprueba en la secuela procedimental, el resolutor está imposibilitado para determinar si se cumple con el requisito mencionado, es decir, en concepto de dueño.

A mayor abundamiento se arguye, que cuando se promueve la usucapición el actor debe revelar y probar la causa generadora de su posesión, esto es, el hecho o acto que la generó; lo que servirá de base para que se esté en aptitud legal de determinar la calidad de la posesión, originaria o derivada, así como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe. Situación que en el caso no aconteció, toda vez que el solicitante de prescripción positiva no acreditó de manera fehaciente la existencia de la causa generadora que señaló, esto es, no probó que ciertamente **\*\*\*\*\***, le haya transmitido el dominio del bien inmueble objeto de la usucapición, a través de un contrato, pues sólo manifiesta en su escrito de reconvención específicamente en el hecho marcado con el número uno, que con fecha primero de septiembre de dos mil dos, celebró contrato de compraventa con el demandado reconvencionista **\*\*\*\*\*** por conducto de su Apoderado Legal **\*\*\*\*\***, sin acreditar el carácter de Apoderado con documento alguno en el presente sumario; por lo tanto, es evidente que al no demostrarse la causa generadora de la posesión, no se demuestra que la posesión que ostenta se le haya transmitido en concepto de dueño, también lo es, que sus solas manifestaciones no significan que se haya cumplido con el requisito sine qua non exigido por la ley de la materia; puesto que en el caso que nos ocupa el actor reconvencionista se encontraba

compelido a demostrar la veracidad de la compraventa que esgrimió le hizo al Apoderado Legal \*\*\*\*\* y acreditar el carácter de Apoderado Legal del antes mencionado; y si bien, el actor reconvencionista para acreditar sus aseveraciones ofreció la confesional y declaración de parte (se desistió) a cargo del actor \*\*\*\*\* , mismas que fueron desahogadas el día veinte de enero de dos mil veinte, también es verdad, que el resultado de éstas en nada beneficia a los intereses particulares del actor reconvencionista, para que opere en su favor la prescripción positiva del bien inmueble objeto de la litis; es decir, del resultado de la confesional que se analiza, no se advierte la causa generadora de haberle transmitido el dominio de dicho bien; aludiéndose que de la prueba en comento se colige únicamente que el actor reconvencionista se encuentra en posesión del bien inmueble, pero no así que se encuentre poseyéndolo en concepto de dueño. Sin que sea óbice para la anterior apreciación la circunstancia de que el demandado reconvencionista \*\*\*\*\* , haya contestado FICTAMENTE a la posición marcada con el número tres del pliego de posiciones, la cual reza: “... *que su articulante adquirió el bien inmueble motivo de la controversia, mediante contrato de compraventa de fecha primero de septiembre de dos mil dos...*”, pues dicha afirmación no fue corroborada con diverso medio de prueba, que así lo sustentara, pues como se ha venido sosteniendo hasta aquí, con el resultado de la confesional no se demuestra el origen de la posesión que ostenta \*\*\*\*\* , dado que no se comprueba la causa generadora que le permitió al actor reconvencionista entrar a poseer en calidad de dueño el bien inmueble en cuestión. En ese sentido, no se le otorga valor probatorio alguno a la prueba confesional a cargo de \*\*\*\*\* , esto en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos. Asimismo, el actor reconvencionista \*\*\*\*\* , para acreditar su acción reconvenicional de prescripción positiva, ofreció los depositados de \*\*\*\*\* , quienes comparecieron ante este Órgano Jurisdiccional el día veinte de enero de dos mil veinte; sin embargo, las argumentaciones que estos realizaron, en nada benefician a la parte oferente, esto es, porque los atestes de referencia no esgrimieron las circunstancias de modo, tiempo y lugar de la

celebración del contrato de compraventa que haya celebrado con el Apoderado Legal \*\*\*\*\*, que pudieran arrojar datos certeros, como los de una prueba documental con la que se acreditara el carácter de Apoderado Legal del antes mencionado; por lo tanto, dichas manifestaciones no logran persuadir en el ánimo del resolutor, esto es, establecer que el actor reconvencionista tenga una posesión originaria. Estableciéndose, que de los depositados en análisis se advierte que la posesión que detenta el actor reconvencionista \*\*\*\*\*, lo es, de un simple detentador, pues con el resultado de la prueba testimonial no se demuestra que ciertamente el carácter de Apoderado Legal de \*\*\*\*\*, para transmitir la propiedad del bien inmueble motivo del presente juicio, por tal virtud, se advierte que podemos estar ante la presencia de una posesión precaria y no originaria, siendo por ello importante, que él actor reconvencionista demostrara de manera contundente la fáctica existencia de la causa generadora de su posesión, de la cual el resolutor pudiera desprender que el usucapionista en reconvención posee el bien inmueble de mérito, con animus domini, es decir en carácter de dueño, de manera pacífica, pública, continua, cierta y de buena fe. Por todo ello, no se le otorga valor probatorio alguno a la prueba testimonial de mérito, en tanto que con ella no se demuestra la causa generadora de la posesión del actor reconvencionista, menos aún, la calidad y características de ésta; advirtiéndose únicamente que \*\*\*\*\*, posee de manera precaria el bien inmueble multicitado, porque lo dejó vivir ahí \*\*\*\*\* con su señor padre \*\*\*\*\*, pero sin que se demostrara en la secuela procedimental, que se le haya transmitido el dominio del bien inmueble objeto de la litis; siendo que el solo hecho de tener el corpus del bien, no le otorga el derecho jurídico para prescribir mediante la usucapión el multicitado bien. Lo anterior en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

- - - De igual manera, el actor reconvencionista para acreditar sus aseveraciones narradas en el libelo de reconvención, ofreció la inspección judicial, desahogada por la diligenciaría adscrita a este Juzgado, el día veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve, a la

cual no se le otorga valor probatorio alguno, por no ser la prueba idónea para acreditar que la posesión que ostenta **\*\*\*\*\***, lo sea, en carácter de dueño y de manera pacífica, pública, cierta, continua y de buena fe. En ese entendido, no se le otorga valor probatorio alguno a la inspección judicial referida, esto en términos de los artículos 466 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.-

Como corolario de lo expuesto, debe considerarse, que **\*\*\*\*\***, no probó la acción reconvencional de prescripción positiva que dedujo, en razón de que no acreditó la causa generadora de su posesión. **En consecuencia, se declara improcedente la acción reconvencional de prescripción positiva ejercitada por \*\*\*\*\***, en contra de **\*\*\*\*\***; consecuentemente, se le absuelve de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105 y 106 del Código Procesal Civil en Vigor, es y se:

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Este Juzgado Civil de Primera Instancia del Tercer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente asunto y la vía elegida es la correcta.

**SEGUNDO.** La parte actora **\*\*\*\*\***, probó la acción ejercitada en el presente juicio; y el demandado **\*\*\*\*\***, no acreditó excepción alguna.

**TERCERO.** Se declara a **\*\*\*\*\***, como legítimo propietario del bien inmueble identificado como **\*\*\*\*\***, con las medidas y colindancias descritas en el escrito inicial de demanda.

**CUARTO.-** Se condena al demandado **\*\*\*\*\***, a entregar

el inmueble descrito en líneas anteriores a la parte actora, con todos sus frutos y accesorios, dentro del plazo legal de **CINCO DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, apercibidas que de no hacerlo se procederá en su contra conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

**QUINTO.-** Se condena al demandado al pago de los gastos y costas generadas en esta instancia, en virtud de los razonamientos expuestos.

**SEXTO:** Se declara improcedente la acción reconvencional de prescripción positiva ejercitada por \*\*\*\*\*, en contra de \*\*\*\*\*; consecuentemente, se le absuelve de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así, lo resolvió y firma el Juez Civil de Primera Instancia del Tercer Distrito Judicial en el Estado \*\*\*\*\* Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada \*\*\*\*\*, con quien actúa y da fe.