



EXP. NÚM. 450/2019

VS

ORDINARIO CIVIL
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Cuernavaca, Morelos a veintinueve de marzo de dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **450/2019** del Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por *********, contra la moral ********* y *********, radicado en la Primera Secretaría del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, y;

RESULTANDO:

1. Presentación de demanda. Mediante escrito presentado ante la oficialía de partes común del Primer Distrito Judicial, el día **veinte de septiembre de dos mil diecinueve**, compareció *********, a demandar en la **Vía ORDINARIA CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, contra la moral ********* y *********, reclamando como prestaciones, las que literalmente dicen:

- A).- *De la persona moral denominada ******, la declaración judicial que haga su señoría en el sentido que ha operado a mi favor, la prescripción adquisitiva y que por lo tanto, me he convertido en propietario, del lote de terreno número *****; *****; *****; de esta Ciudad de ***** Fracción de Terreno que cuenta con una superficie de *****; inscrito en *****; bajo el folio real *****.
- B).- *Del Director ******, la cancelación del lote de terreno número *****; *****; *****; de esta Ciudad de ***** con una superficie de *****; de la inscripción a mi favor, en la citada Dependencia Gubernamental, de la sentencia definitiva que se pronuncie en el presente asunto, respecto de la fracción de terreno de *****; que quedo identificada en líneas anteriores.
- c).- *El pago de gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente Juicio.*

Manifestando como hechos los que se desprenden del libelo inicial de la demanda, mismos que aquí se dan por

íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones, toda vez, que la Juzgadora considera innecesario transcribir los hechos que expuso la parte actora en el juicio génesis, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

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

2. Admisión de demanda. Por auto de veintiséis de septiembre de dos mil diecinueve, se tuvo a *****, por admitida la demanda en contra de la moral ***** y d*****, en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a los demandados, para que dentro del plazo de cinco días produjeran contestación a la demanda entablada en su contra. Cabe mencionar que para efectos de emplazar a la moral *****, se ordenó girar oficios de búsqueda a las Instituciones respectivas y una vez que se contara con dicho domicilio, se procedería al debido emplazamiento de esta.

3. Emplazamiento al codemandado. El veintidós de octubre de dos mil diecinueve, previo citatorio de veintiuno de octubre del mismo año, fue emplazado a juicio *****, por conducto de quien legalmente lo represente, en términos del auto de veintiséis de septiembre de dos mil diecinueve.



EXP. NÚM. 450/2019

VS

ORDINARIO CIVIL
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

4. Contestación de demanda. El siete de Noviembre de dos mil diecinueve, se tuvo al Apoderado Legal d***** , contestando en tiempo y forma la demanda entablada en su contra, ordenando dar vista a la parte actora para que dentro del plazo de **tres días** manifieste lo que a su derecho correspondiera.

5. Orden de emplazamiento por Edictos. Mediante auto de diecisiete de enero de dos mil veinte, al haberse obtenido respuesta negativa mediante oficios de búsqueda del domicilio de la moral ***** , se ordenó emplazarla por medio de edictos a la moral antes citada.

6. Presentación de edictos. Por auto de diecisiete de marzo de dos mil veinte, se tuvo al abogado patrono del actor, exhibiendo las publicaciones de edictos en el Boletín Judicial y en el periódico "El Sol de Cuernavaca", respecto al emplazamiento a la moral *****

7. Rebeldía demandado. El ocho de septiembre de dos mil veinte, se declaró la rebeldía de la moral ***** , haciéndole efectivo el apercibimiento decretado en auto de diecisiete de enero de dos mil veinte, teniéndosele por precluido el derecho para contestar la demanda entablada en su contra; asimismo, se tuvo a bien señalar día y hora para el desahogo de la audiencia conciliación y depuración.

8. Audiencia de conciliación. El nueve de noviembre de dos mil veinte, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la cual no compareció la parte actora, pero sí su abogado patrono, ni la parte demandada, así como persona legal alguna que los representara, no obstante de encontrarse debidamente notificadas las partes, se pasó a la etapa de depuración y una vez declarada

cerrada dicha etapa, se mandó abrir el juicio a prueba por el término común de ocho días común a las partes.

9. Admisión de pruebas. Mediante auto de veinticuatro de noviembre de dos mil veinte, se señaló fecha para el desahogo de la Audiencia de Pruebas y Alegatos, admitiéndose por parte de la actora las pruebas siguientes: la **CONFESIONAL** a cargo de la moral ***** por conducto de quien legalmente la represente; **las DOCUMENTALES PRIVADAS y PÚBLICA** exhibidas en su escrito inicial de demanda; la **TESTIMONIAL**; la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** y la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA.**

10. Audiencia de Pruebas y Alegatos. El once de marzo de dos mil veintiuno tuvo lugar el desahogo de la Audiencia prevista por el artículo 400 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, en la cual, compareció el abogado patrono del actor, Licenciado *****, no así la parte demandada, moral ***** e *****, a pesar de encontrarse debidamente notificados como obra en autos. Asimismo, se procedió al desahogo de las pruebas ofrecidas por la actora y al no existir pruebas pendientes por desahogar se procedió a la apertura de la etapa de alegatos, en la que la parte actora, por conducto de su abogado patrono realizó las manifestaciones que a su parte correspondieron y se tuvo a por perdido el derecho de los demandados a formular los alegatos que a su parte correspondía, en consecuencia, se ordenó turnar los presentes autos para oír sentencia definitiva, la cual se pronuncia al siguiente tenor:

CONSIDERANDO:

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



EXP. NÚM. 450/2019

VS

ORDINARIO CIVIL
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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

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

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

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

Es Órgano Judicial competente por razón del territorio:

"... III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles...".

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

Así también, la vía elegida es la correcta, toda vez, que tratándose de juicios sobre prescripción positiva éstos se ventilarán en la vía ordinaria civil, tal y como lo reglamenta el

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

precepto legal contenido en el artículo 349² del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en concordancia con el artículo 68³ de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

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

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

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

Al respecto, se alude que la legitimación *ad procesum* (procesal) se entiende como tal, la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, mientras que la legitimación *ad causam* (en la causa), implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio, situación legal que respecto de la parte actora se encuentra

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

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



EXP. NÚM. 450/2019

VS

ORDINARIO CIVIL
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

irrebatiblemente acreditada, esto es, con la documental privada que contiene el acto volitivo relativo al contrato privado de compraventa de veintinueve de junio del año dos mil, celebrado por *****, en su carácter de comprador y *****, en su calidad de vendedora, respecto de los derechos posesorios del bien inmueble descrito como lote de terreno número *****, *****, *****, de esta Ciudad de ***** Fracción de Terreno que cuenta con una superficie de *****, inscrito en *****, bajo el folio real ***** y quien manifestó en el antecedente I de dicho contrato haber realizado contrato privado de compraventa de diez de julio de mil novecientos setenta y cuatro, con la moral *****

Documental privada la señalada, en la que se asentó en el antecedente II que dicho inmueble seguía inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio a favor de la moral ***** sin embargo, se colige que el veintinueve de junio del año dos mil, ***** adquirió mediante dicho acuerdo de voluntades la posesión real y material del bien inmueble objeto de la *usucapión*.

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

Documental privada la de análisis, a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de los artículos 444⁴ y 490⁵ de la ley adjetiva civil vigente en el Estado de Morelos, por no haber sido impugnada por la contraparte, moral ********* al no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra, coligiéndose el derecho e interés jurídico de la parte actora para hacer valer la acción que deduce respecto del bien inmueble materia de la controversia, en virtud de la relación existente entre las partes.

Asimismo, la legitimación pasiva ad procesum y ad causam de **la moral** *********, se advierte de igual manera con la documental privada previamente valorada, así como de la documental pública relativa al certificado de libertad o de gravámenes de siete de junio de dos mil nueve, emitido por *********, en el que aparece como propietario del bien inmueble materia de la litis, precisamente el demandado de referencia, debiendo resaltar, que en términos del numeral 1242 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos⁶, es correcto que el actor demande de la moral *********, las prestaciones que indica en su libelo génesis de demanda, por ser ésta la persona que aparece como propietario ante la

⁴ ARTÍCULO 444.- Reconocimiento ficto de documentos privados. Los documentos privados procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente.

⁵ ARTICULO 490.- Sistema de valoración de la sana crítica. Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena. La valoración de las pruebas opuestas se hará confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, se lleguen a una convicción. En casos dudosos, el Juez también podrá deducir argumentos del comportamiento de las partes durante el procedimiento. En todo caso el Tribunal deberá exponer en los puntos resolutivos cuidadosamente las motivaciones y los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión.

⁶ ARTICULO *1242.- ARTICULO *1242.- PROMOCION DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ANIMO DE PRESCRIBIR. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad. En caso de que el poseedor tenga conocimiento de que el propietario real del inmueble sea persona distinta a la señalada en el Registro Público de la Propiedad, deberá igualmente, promover juicio contra éste. En todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.



EXP. NÚM. 450/2019

VS

ORDINARIO CIVIL
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

institución registral, por lo tanto, es dable que promueva el juicio contra el codemandado citado.

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

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

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

Teniendo primeramente que la parte actora *****, demandó las siguientes pretensiones:

A).- De la persona moral denominada *****, la declaración judicial que haga su señoría en el sentido que ha operado a mi favor, la prescripción adquisitiva y que por lo tanto, me he convertido en propietario, del lote de terreno número *****, *****, *****, de esta Ciudad de ***** Fracción de Terreno que cuenta con una superficie de *****, inscrito en *****, bajo el folio real *****.

B).- Del Director *****, la cancelación del lote de terreno número *****, *****, *****, de esta Ciudad de ***** con una superficie de *****, de la inscripción a mi favor, en la citada Dependencia Gubernamental, de la sentencia definitiva que se pronuncie en el presente asunto, respecto de la fracción de terreno de *****, que quedo identificada en líneas anteriores.

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

c).- El pago de gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente Juicio.

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

Además, de que la implementación de la oralidad en algunas materias del derecho, que se está presentando en nuestro sistema jurídico mexicano, tiende rotundamente a la eliminación de las transcripciones repetitivas e innecesarias, que provocan sólo la existencia 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.

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

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

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



EXP. NÚM. 450/2019

VS

ORDINARIO CIVIL
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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

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

"...REQUISITOS PARA LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA. La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser: I.- En concepto de dueño, si se trata de adquirir bienes, o en concepto de titular de un derecho real, si se trata de adquirir este derecho; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública; y V.- Cierta..."

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

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

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

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

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

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

V. Estudio de la usucapión. Siguiendo este orden de consideraciones jurídicas, previo estudio exhaustivo de las constancias que obran en autos del sumario, se colige que son exactas las narradas manifestaciones del accionante *********, acreditándose la prescripción positiva (*usucapión*), que hizo valer respecto del bien inmueble descrito como lote de terreno número *********, *********, *********, de esta Ciudad de ********* Fracción de Terreno que cuenta con una superficie de *********, inscrito en *********, bajo el folio real *********.

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

El arábigo 386 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXP. NÚM. 450/2019

VS

ORDINARIO CIVIL
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

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

respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.

Bajo esa premisa legal, se alude que el usucapionista para acreditar sus alegaciones de *facto*, exhibió como documento fundatorio de su acción, la documental privada, visible a foja 9 del expediente fuente, consistente en el contrato privado de compraventa de veintinueve de junio del año dos mil , celebrado por ***** , en su carácter de "vendedora" y ***** , en su calidad de "comprador", respecto del lote de terreno número ***** , ***** , ***** , de esta Ciudad de ***** Fracción de Terreno que cuenta con una superficie de ***** , inscrito en ***** , bajo el folio real ***** ..

Documental privada, de la cual se advierte que en data veintinueve de junio del año dos mil, el aquí actor, adquirió por compraventa, el inmueble objeto de la litis, y en tal contrato, se aprecia que la vendedora hizo saber al actor la situación respecto a la inscripción a favor de la moral *****; por lo tanto, se advierte, que en la especie el codemandado la moral ***** respecto del bien inmueble materia de la *usucapión*, es quien aparece como propietario ante ***** , tal y como se colige del certificado de libertad o de gravamen de siete de junio de dos mil diecinueve (*visible a foja 23 del expediente principal*).

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

Prueba que se relaciona con la Confesional a cargo de la moral ***** , por conducto de quien legalmente tenga

facultades para absolver posiciones, de once de marzo de dos mil veintiuno, en la cual, ante la incomparecencia de la demanda, fue declarada confesa de todas y cada una de las posiciones previamente calificadas de legales, de las cuales se depende que fictamente confesó: que es de su conocimiento que el lote de terreno número *****, de esta Ciudad de ***** aparece inscrito en *****, a nombre de su representada ***** bajo el folio real número *****, con una superficie de *****; que el diez de julio de mil novecientos setenta y cuatro, la moral ***** en su carácter de vendedora celebró contrato privado de compraventa con *****, en su carácter de compradora, en relación del bien inmueble materia del presente juicio, entregándole a dicha persona la posesión real y material de dicho inmueble; que la señora ***** pagó a la moral ***** la totalidad del precio pactado en el contrato de compraventa de diez de julio de mil novecientos setenta y cuatro; que la moral ***** se abstuvo de formalizar la escritura pública, el contrato privado de compraventa que como vendedora celebró el diez de julio de mil novecientos setenta y cuatro con la señora ***** y como consecuencia de esto a la fecha el inmueble materia del presente juicio, se encuentra inscrito en ***** a nombre de la moral *****; que sabe que la posesión que detenta ***** deriva de un contrato privado de compraventa, que como comprador celebró el veintinueve de junio del año dos mil con la señora *****; así también, que la causa generadora de la posesión que detenta *****, en relación al inmueble materia del presente juicio, deriva del contrato de compraventa antes mencionado; que es del conocimiento de la parte demandada que *****, ha poseído el inmueble materia de la litis desde el veintinueve de junio del año dos mil, de manera pacífica, continua, pública, cierta de buena fe y a título de dueño.

Asimismo, lo anterior se encuentra concatenado con el resultado de las Testimoniales a cargo de ***** y *****,



EXP. NÚM. 450/2019

VS

ORDINARIO CIVIL
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

de once de marzo de dos milo veintiuno, quienes comparecieron ante este órgano jurisdiccional a manifestar los hechos que les consta respecto de la presente controversia; testimonios de los atestes, que valorados de manera razona y cognitiva en términos del arábigo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, son aptos y verosímiles para corroborar y sustentar lo esgrimido primigeniamente por el impetrante de *usucapión*, en el sentido de que saben que su presentante ***** , es el único y legítimo propietario del bien inmueble materia de la controversia descrito como lote de terreno número ***** , ***** , ***** , de esta Ciudad de ***** Fracción de Terreno que cuenta con una superficie de ***** , inscrito en ***** , bajo el folio real ***** , ejerciendo la posesión del mismo, de manera pacífica, continua, pública, cierta, de buena fe y a título de dueño, por haberlo adquirido en compraventa a ***** , el veintinueve de junio del año dos mil, que quien aparece registrado como propietario en el Instituto de Servicios registrales y Catastrales del Estado de Morelos, respecto al bien inmueble antes descrito, es la moral *****

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

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

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

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

De esa guisa, es menester aducir que de las pruebas, que ya fueron objeto de valoración y a las cuales se les otorgó valor probatorio, se advierte que el usucapionista, celebró contrato privado de cesión de derechos posesorios, respecto del bien inmueble materia de la *usucapión*, en veintinueve de junio del año dos mil; por consiguiente, podemos establecer indefectiblemente, que dicho acto jurídico volitivo resulta ser la causa generadora de la posesión que tiene el impetrante de prescripción.

Siendo dicho acuerdo de voluntades, la prueba objetiva del origen o causa generadora de la posesión, tal como el solicitante lo aseveró y acreditó, puesto que el contrato privado señalado, es la existencia del acto traslativo



EXP. NÚM. 450/2019

VS

ORDINARIO CIVIL
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

de dominio que produce consecuencias de derecho, y a la vez legítima al poseedor para comportarse ostensible y objetivamente como propietario del inmueble citado, por lo que, la precisión de dicha causa generadora, en los términos apuntados, permite establecer que la posesión que tiene el accionante sobre el inmueble materia del presente juicio, es en concepto de dueño, siendo éste poseedor originario del citado bien inmueble desde el veintinueve de junio del año dos mil, momento en que el demandante, entró en posesión de buena fe, de manera pacífica, continua, pública, cierta, de buena fe y a título de dueño.

Teniendo el actor, la posesión física y material del bien inmueble objeto de la usucapión por más de cinco años, siendo estos veinte años años, aproximadamente, dado que lo posee desde el veintinueve de junio del año dos mil, circunstancias de facto, que quedaron corroboradas con la confesión ficta del codemandado moral ***** , y los resultados de los depósitos anteriormente valorados, consecuentemente, se actualiza la hipótesis contenida en la fracción I del artículo 1238 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que reza:

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

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

ARTÍCULO 992.- NOCIÓN DE POSESIÓN PACÍFICA. Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia. Si posteriormente a la adquisición el poseedor recurre a la

violencia para mantenerse en el uso o goce de la cosa, no se considerará viciada dicha posesión.

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

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

ARTÍCULO 995.- CONCEPTO DE POSESIÓN CIERTA Y EQUIVOCA. Posesión cierta es la que se tiene por un título que no da lugar a dudas respecto al concepto originario o derivado de la misma posesión. Posesión equívoca es la que se tiene por un título hecho o acto jurídico que dé lugar a duda, respecto del concepto originario o derivado de la misma posesión.

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

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



EXP. NÚM. 450/2019

VS

ORDINARIO CIVIL
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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

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

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

generadora, pero no toda posesión susceptible de crear la prescripción supone un justo título...".

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

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

En tal virtud, se determina que el accionante *********, probó la acción que ejerció contra la moral *********, el cual fictamente reconoció la causa generadora de la posesión analizada; ergo, es conducente declarar que ha operado en favor de *********, la prescripción positiva, (*usucapión*), declarándosele propietario del bien inmueble descrito como lote de terreno número *********, *********, *********, de esta Ciudad de ********* Fracción de Terreno que cuenta con una superficie de *********, inscrito en *********, bajo el folio real *********.

VII. Efectos. Asimismo, una vez que cause ejecutoria la presente resolución judicial se ordena su inscripción en *********, sirviendo de título de propiedad al poseedor *animus domini* *********, del bien inmueble detallado e identificado en líneas que anteceden. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1243⁷ del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

⁷ ARTICULO 1243.- INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA QUE DECLARE LA PRESCRIPCIÓN. La sentencia ejecutoria que declare procedente la pretensión de prescripción se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad al poseedor.



EXP. NÚM. 450/2019

VS

ORDINARIO CIVIL
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Finalmente, tomando en consideración que la moral
***** demandada en el presente asunto, fue emplazada por medio de edictos y no obstante a ello no se apersonaron al presente juicio, el mismo se siguió en su rebeldía, en consecuencia, con fundamento en lo previsto por la fracción III del artículo 534 en correlación con el 597 del Código Procesal Civil en vigor, se ordena notificarle el contenido del presente fallo, por medio de una sola publicación de edictos, que deberá realizarse tanto en el Boletín Judicial que edita este Tribunal, así como en uno de los periódicos de mayor circulación de la entidad, esto a elección del actor, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

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

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

jurídico en el presupuesto legal contenido en el artículo 164⁸ de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos.

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

RESUELVE:

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

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

TERCERO: Ha operado en favor de *****, la prescripción positiva, (*usucapión*) en consecuencia, se le declara propietario del bien inmueble descrito como lote de terreno número *****, *****, *****, de esta Ciudad de ***** Fracción de Terreno que cuenta con una superficie de *****, inscrito en *****, bajo el folio real *****.

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

⁸ *ARTÍCULO 164.- Ausencia de condena en costas. En las sentencias declarativas o constitutivas, si ninguna de las partes hubiera procedido con temeridad o mala fe, no habrá condena en costas ni gastos, y cada una reportará las que hubiere erogado.*



EXP. NÚM. 450/2019

VS

ORDINARIO CIVIL
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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

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

SÉPTIMO: En términos de la parte in fine del Considerando VII de este fallo, con fundamento en lo previsto por la fracción III del artículo 534 en correlación con el 597 del Código Procesal Civil en vigor, se ordena notificarle a la moral ***** el contenido del presente fallo, por medio de una sola publicación de edictos, que deberá realizarse tanto en el Boletín Judicial que edita este Tribunal, así como en uno de los periódicos de mayor circulación de la entidad, esto a elección del actor, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

NOTIFÍQUESE PERSONALMETNE.

Así lo resolvió y firma la **Maestra en Derecho BIBIANA OCHOA SANTAMARIA**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, por ante la Primera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **NORMA DELIA ROMÁN SOLÍS**, con quien legalmente actúa y quien da fe.