

Cuernavaca, Morelos, a catorce de abril de dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver en definitiva los autos del expediente número **500/2019, Tercera Secretaría**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL ACCIÓN REAL REIVINDICATORIA**, promovido por *********, a través de su apoderado legal *********, contra *********, y;

RESULTANDOS:

1.- Mediante escrito de fecha **veinte de noviembre de dos mil diecinueve**, compareció ante este Juzgado el apoderado legal de *********, Ciudadano *********, demandando del Ciudadano *********, textualmente las siguientes prestaciones:

a.-** La declaración judicial en el sentido que ******, tiene el pleno dominio sobre el *********, así como la terraza y estacionamiento que le corresponden, con una superficie aproximada de 104.85 metros cuadrados.*

***b)** La reivindicación del inmueble descrito en el inciso a) y, por consiguiente su entrega y desocupación.*

***c)** La desocupación y entrega que deberá hacer el demandado del inmueble antes mencionado con sus frutos civiles y naturales.*

***d)** El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine..."*

Exhibió como documentos base su acción los que se encuentran enlistados en el acuse de recibo número de folio 1686 de fecha **veinte de noviembre de dos mil diecinueve**, e invocó el derecho que considero aplicable al caso.

2.- Con fecha **veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve**, se admitió la demanda en sus términos,

ordenándose emplazar y correr traslado a la parte demandada.

3.- En auto de fecha **cuatro de febrero de dos mil veinte**, se tuvo por presentado al demandado *********, en términos del escrito presentado el día **veintinueve de enero de dos mil veinte**, dando contestación a la demanda incoada en su contra, dando vista a la parte actora por el plazo de tres días, para que manifestara lo que a su derecho correspondiera, señalándose fecha para que tuviera verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración; asimismo se tuvo por interpuesta en sus términos la reconvencción planteada en contra de la actora en el principal *********; ordenándose emplazar y correr traslado con las copias simples exhibidas, para que dentro del plazo de **seis días** diera contestación a la reconvencción planteada en su contra: la actora reconvenccionista reclamo de la persona moral *********, textualmente las siguientes prestaciones:

De la persona moral *********, demandó las siguientes prestaciones:

- a).**- La declaración en mi favor de prescripción positiva o usucapión como medio legal de adquirir la propiedad respecto del bien inmueble identificado como *********.
- b)** El pago de los gastos y costas que deriven del presente juicio.

Del *********, demandó lo siguiente:

- a)** *Como consecuencia de lo anterior la cancelación de la inscripción que consta en el ***** a nombre de ******
- c).**- *La inscripción a nombre del suscrito, ante el ***** , el bien inmueble materia de prescripción."*

4.- Por acuerdo de fecha **catorce de febrero de dos mil veinte**, atento a la certificación hecha, se tuvo por presentado al abogado patrono de la actora en lo principal, desahogando la vista ordenada por auto de fecha **cuatro de febrero de dos mil veinte**, en cuanto a la contestación de la demanda, así como por hechas sus manifestaciones en cuanto a las prestaciones, a los hechos, medidas de conservación, objeción de documentos y a las excepciones y defensas, manifestaciones que serán consideradas oportunamente.

5.- Por auto de **dieciocho de febrero de dos mil veinte**, se tuvo a la demandada reconvenzional *********, a través de su apoderado legal *********, dando contestación a la reconvección planteada por el actor reconvenzionista *********, por hechas sus manifestaciones en cuanto a las pretensiones, a los hechos, así como por opuestas las defensas y excepciones planteadas, con la misma se ordenó dar vista a la actora reconvenzionista para que en el plazo de tres días manifestará lo que a su derecho conviniera.

6.- Por acuerdo de **veinticinco de febrero de dos mil veinte**, atento a la certificación hecha, se tuvo por presentado a la abogada patrono de la actora reconvenzionista, desahogando la vista ordenada por auto de fecha **dieciocho de febrero de dos mil veinte**, en cuanto a la contestación de la demanda.

7.- En acuerdo de fecha **tres de marzo de dos mil veinte**, se ordenó regularizar al auto de **cuatro de febrero de dos mil veinte**, únicamente en cuanto al emplazamiento ordenado al *********; por lo que se

ordenó su emplazamiento para que diera contestación a la demandada reconvenicional hecha por el actor reconvencionista *****.

8.- En auto de fecha **uno de septiembre de dos mil veinte**, se tuvo a la demandada reconvenicional ***** , por perdido su derecho para dar contestación a la demandada reconvenicional promovida en su contra; se señaló día y hora para la celebración de la audiencia de Conciliación y Depuración.

9.- Con fecha **trece de noviembre de dos mil veinte**, tuvo verificativo la audiencia de **Conciliación y Depuración** en el presente asunto; a la cual compareció el demandado en lo principal y actor reconvencionista ***** , no así el actor en lo principal y demandado reconvenicional ***** , a través de su apoderado legal ***** , ni el demandado ***** , a pesar de estar debidamente notificados como consta en autos, por lo que se procedió a depurar el procedimiento.

Se procedió a examinar la legitimación de la parte actora en lo principal, advirtiéndose que la actora ***** , pretende acreditar su legitimación con el poder que otorgó a favor de ***** , ***** , ***** y ***** , con la escritura número ***** , de fecha **veintiséis de octubre de dos mil dieciocho**, expedido por el Notario Público número **110** de la Ciudad de México, misma que fue exhiba con el escrito inicial de demanda, de cuya cláusula **Segunda, inciso B**, establece lo siguiente: “...**El presente poder tendrá una vigencia de dos años, contados a partir de la fecha de firma de la presente escritura...**”, por lo que dicho

poder dejó de tener vigencia a partir del **veintiséis de octubre de dos mil veinte**; por tanto, **se determinó que el Ciudadano ***** , carecía de legitimación activa,** por lo que con fundamento en lo dispuesto en el artículo 373 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, **se declaró terminado el presente procedimiento, relativo a la acción intentada por la persona moral actora *******

Asimismo, en auto dictado en la referida diligencia, se depuró el procedimiento por cuanto a la demandada reconvenicional promovida por el actor reconvencionista ***** contra ***** y el *****; así, para acreditar su legitimación activa, el actor reconvencionista ***** exhibió el **Contrato de Compraventa** de fecha **veintinueve de diciembre de mil novecientos noventa y cinco**, celebrado entre ***** , en carácter de prominente vendedora, a través de su apoderado legal, y ***** , en carácter de prominente comprador, y **la Legitimación pasiva** de la demandada reconvenicional ***** , **se encuentra acreditada con el mismo contrato de compraventa en mención**, al dar contestación a la demanda entablada en su contra.

En auto dictado en la citada diligencia, la parte demandada reconvenicional ***** , al producir contestación a la demanda instaurada en su contra, no opuso defensas y excepciones de previo y especial pronunciamiento que tuviera que depurarse; por otra parte al demandado ***** , se le tuvo por **acusada la rebeldía** al no haber dado contestación a la demanda promovida en su contra; por último, se abrió el juicio a prueba por un plazo de ocho días.

10.- En auto de fecha **treinta de noviembre de dos mil veinte**, se tuvo a la parte actora reconvencionista *********, ofreciendo en tiempo y forma las pruebas que a su parte corresponden; en el que también se señaló día y hora para que tuviera verificativo el desahogo de las mismas.

11.- En auto también de fecha **treinta de noviembre de dos mil veinte**, se tuvo a la parte demandada reconvencionista *********, por desechadas las pruebas que ofreció en el presente asunto, en virtud de que mediante auto dictado con fecha **trece de noviembre de dos mil veinte**, se dio por concluido el presente juicio por cuanto a la demanda incoada por la actora en lo principal *********, debido a que su apoderado legal *********, carecía de legitimación.

12.- En auto de fecha **siete de diciembre de dos mil veinte**, se tuvo por admitido el recurso de **Apelación** interpuesto por el apoderado legal de la persona moral actora *********, en contra del auto de fecha **trece de noviembre de dos mil veinte**, mismo que fue admitido en efecto preventivo.

13.- En auto también de fecha **siete de diciembre de dos mil veinte**, se desechó el recurso de **Revocación** interpuesto por el apoderado legal de la persona moral actora *********, en contra del auto de fecha **treinta de noviembre de dos mil veinte** por notoriamente improcedente.

14.- Con fecha **diecisiete de febrero de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, a la cual compareció el actor

reconvencionista *****, no así los demandados *****, quienes no comparecieron a la dicha audiencia, no obstante de estar debidamente notificados para ello; desahogándose las pruebas que así procedieron.

15.- En auto de fecha **diecisiete de marzo de dos mil veintiuno**, por así permitirlo el estado procesal del asunto, se ordenó turnar los presentes autos para dictar la sentencia definitiva correspondiente, misma que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

C O N S I D E R A N D O S :

I.- Este juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos 18 y 34 fracción III, del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, y la vía intentada es la procedente en términos del artículo 349 del mismo ordenamiento legal; siendo aplicable al caso, el criterio sustentado por la Honorable Suprema Corte de Justicia de la Nación, que a la letra dice:

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Instancia: Tercera Sala. Época: 8a. Tomo: VII
Mayo Tesis: 3a. LXXV/91 Página: 43.*

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. LA COMPETENCIA PARA CONOCER DEL JUICIO RELATIVA JUEZ DEL LUGAR DE LA UBICACIÓN DE LA COSA. *Tratándose de un juicio en el que se demanda la prescripción positiva de un inmueble resulta competente para conocer de dicho juicio, el juez en cuya jurisdicción se encuentra ubicado el referido bien, esto es, obtener la declaratoria del órgano judicial de que ha operado la prescripción positiva en favor del actor respecto del inmueble motivo de la controversia judicial.”*

II.- No ha lugar a entrar al estudio de la acción Real Reivindicatoria instaurada por la persona moral

actora *****, a través de su apoderado legal ***** contra el demandado en lo principal *****,, habida cuenta que mediante auto de fecha **trece de noviembre de dos mil veinte, se declaró terminado el procedimiento relativo a la acción intentada por la persona moral actora** ***** , dado que al entrar al estudio de la legitimación de la parte actora en lo principal, se advierte que la actora ***** , pretende acreditar su legitimación con el poder que otorgó a favor de ***** , ***** , ***** y ***** , con la escritura pública número ***** , de fecha **veintiséis de octubre de dos mil dieciocho**, expedido por el Notario Público número **110** de la Ciudad de México, misma que fue exhibida con el escrito inicial de demanda, de cuya cláusula **Segunda, inciso B**, se infiere lo siguiente: “...**El presente poder tendrá una vigencia de dos años, contados a partir de la fecha de firma de la presente escritura...**”, por lo que dicho poder general dejó de tener vigencia a partir del **veintiséis de octubre de dos mil veinte**; por ende, **se determinó que el Ciudadano ***** , carecía de legitimación activa**, por lo que con fundamento en lo dispuesto en el artículo **373** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, **se declaró terminado el presente procedimiento, relativo a la acción intentada por la persona moral actora** *****

III.- Enseguida, se procede al estudio de la acción reconvenzional de **Prescripción Positiva** que en la vía Ordinaria civil ejerció el Ciudadano ***** , en contra de la personal moral denominada ***** , de quien reclamó las prestaciones siguientes:

De la persona moral *****, demandó las siguientes prestaciones:

- a).**- La declaración en mi favor de prescripción positiva o usucapión como medio legal de adquirir la propiedad respecto del bien inmueble identificado como *****.
- b)** El pago de los gastos y costas que deriven del presente juicio.

Del *****, demandó lo siguiente:

- a)** Como consecuencia de lo anterior la cancelación de la inscripción que consta en el ***** a nombre de *****.
- c).**- La inscripción a nombre del suscrito, ante el ***** , el bien inmueble materia de prescripción.”.

Al respecto, el artículo **1242** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

“PROMOCION DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ANIMO DE PRESCRIBIR EN CONTRA DEL TITULAR REGISTRAL. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por ese Código para adquirirla por prescripción, puede promover juicio en contra del que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido por ende la propiedad...”.

Por su parte, el artículo **1237** del propio ordenamiento, establece:

“REQUISITOS PARA LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA. La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser. 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.”

Y, el artículo **1238** del mismo Código establece:

“PRESCRIPCION 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 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 veinte 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 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.”

En el presente caso, el actor reconvencionista Ciudadano *********, ofreció y exhibió como documentos base de su acción, lo siguiente:

1.- LA DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el Contrato de Promesa de Compraventa de fecha **veintinueve de diciembre de mil novecientos noventa y cinco**, celebrado entre el actor reconvencionista ********* como comprador y la demandada reconvenicional ********* respecto del bien inmueble identificado como *********. ASI COMO LA TERRAZA Y ESTACIONAMIENTO QUE LE CORRESPONDE CON UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 104.85 METROS CUADRADOS.

2.- LA DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en veinte fichas de depósito que el oferente realizó por concepto de pago total del precio pactado por el bien inmueble, materia del presente juicio, cantidad que fue depositada a la cuenta de cheques número ******* de la Institución Bancaria *******, misma que se encontraba a nombre de la hoy demandada reconvencional *********.

3.- LA DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el original del recibo número **081**, de veintinueve de diciembre de mil novecientos noventa y cinco, mismo que se encuentra a nombre del actor reconvencionista *********; recibo con el cual se acredita la entrega de la cantidad de **\$7,500.00 (SIETE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de reservación y honorarios a la ahora demandada reconvencional *********.

4.- LA DOCUMENTAL, consistente en el contrato de energía eléctrica de **doce de febrero de mil novecientos noventa y seis**, celebrado entre ******* y *******, servicio que fue solicitado para el bien inmueble materia de usucapión; precisando que en la citada documental, se hace constar que el actor reconvencionista presentó para acreditar la propiedad el contrato de promesa de compraventa de fecha **veintinueve de diciembre de mil novecientos noventa y cinco**, celebrado entre el oferente de la prueba y la ahora demandada reconvencionista *********.

5.- LA DOCUMENTAL, consistente en la **CARTA DE CONFORMIDAD** de fecha **ocho de marzo de mil novecientos noventa y seis**; con la cual se trata de acreditar que el oferente de la prueba, desde el **ocho**

de marzo del año de mil novecientos noventa y seis, una vez que realizó el pago total de la cantidad de **\$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.),** valor asignado al inmueble materia de la compraventa, le fue entregado por parte de la hoy demandada y recibo a su más entera conformidad el bien inmueble identificado como *********. ASÍ COMO LA TERRAZA Y ESTACIONAMIENTO QUE LE CORRESPONDE CON UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 104.85 METROS CUADRADOS.

6.- LAS DOCUMENTALES PUBLICAS, consistentes en el recibo número **2102986**, expedido por Gobierno del Estado de Morelos, Secretaria de Hacienda, Subsecretaria de Ingresos, de Cuernavaca, Morelos, y los recibos originales números **266422, IP-00008728, 266423 y 1194778** con los cuales se acredita que desde el **veintidós de abril de mil novecientos noventa y siete**, el oferente de la prueba empezó a realizar el pago de impuesto predial.

7.- LA DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en la **Constancia de tres de mayo de dos mil**, expedida por *********, en su carácter de presidente de la Asociación de Condóminos de la Unidad Habitacional Terrazas de San Antón, mediante la cual se le reconoció al actor reconvencionista el derecho que tiene sobre el área del jardín que se encontraba en la parte posterior del bien inmueble materia de usucapión, para disponer del mismo.

8.- LA DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en la constancia de **veintinueve de mayo de dos mil**, expedida por *******, ***** y *******, en su carácter de presidente, secretario, tesorera y

representante del módulo "A", respectivamente, de *****; en la cual se hizo constar que el departamento materia de usucapión, y que desde el **ocho de Marzo del año de mil novecientos noventa y seis**, habita el suscrito, contaba con un espacio en la parte posterior, que se identificaba dentro de la descripción de los condominios como "terrazza tipo dos" y se especificó como un uso privado, para todos los departamentos ubicados en la planta baja que les corresponde este tipo de terrazas, constancia en la cual se precisó que dicho espació, no corresponde al área común.

9.- LAS DOCUMENTALES PRIVADAS, consistentes en un plano arquitectónico, recibo original y plano arquitectónico de **treinta de mayo del año dos mil**, expedidos por "AquiProyectos" Piedras Arquitectos.

10.- LA DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en escrito **de diecinueve de abril de dos mil dos**, dirigido al Área Hipotecaria *****; escrito el cual fuera recibido por *****; el **seis de mayo de dos mil dos**; mediante el cual se solicita se le hiciera del conocimiento el trámite a seguir para concluir el trámite de escrituración, sin embargo solo tuvo de forma verbal como respuesta del Banco *****; que no tenía nada a nombre del oferente *****.

11.- LA DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el correo electrónico de **dieciocho de febrero de dos mil tres**, que se le hizo llegar al Lic. ***** y/o *****. *****; donde se le solicita que diera las coordenadas para tratar de localizar al Arq. ***** (teléfono, dirección, oficina). La respuesta que dio a esta petición el Lic. *****; fue que la empresa

***** mantiene adeudos con la institución, y por esa razón él no podía liberar ninguna hipoteca, hasta que el Arq. ***** les liquidara sus adeudos. En el mismo correo el Lic. ***** aduce que los pagos que realizó los hizo directamente a ***** y no a "*****", por lo que se tendría que hablar con el Arq. ***** para que hiciera los pagos a *****.

12.- LA DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en la constancia de residencia de **dieciséis de julio de dos mil ocho**, expedida al actor reconvencionista ***** , con domicilio actual en ***** , domicilio que ocupa el inmueble materia de prescripción, firmado por parte del entonces Secretario del Ayuntamiento Lic. Caro de Fernex; constancia de residencia que se exhibe en copia certificada.

13.- LAS DOCUMENTALES PRIVADAS, consistente en tres recibos números **0409, 0731 y 1082, de fechas dieciocho de julio del año dos mil dieciséis, dos de abril de año dos mil diecisiete y diez de febrero de año dos mil dieciocho**, respectivamente, por concepto de pago de vigilancia, expedidos por la ***** , respecto del Departamento ***** .

14.- LAS DOCUMENTALES PÚBLICAS, consistentes en **16 recibos** con número de folio: **5226759, 6491887, 6882469, 7766700, 7962833, 9923911, 00004999, 00010237, 00010227 y 00010293**, de diversas fechas que datan del mes de **julio del año dos mil ocho al mes de febrero del año dos mil diecinueve**, por concepto de pago de Servicio de Agua, a nombre de ***** .

15.- LAS DOCUMENTALES PÚBLICAS consistentes en: un **recibo** con número de folio **15663**, de fecha **doce de marzo de mil novecientos noventa y ocho**, por

concepto de pago de Servicio Municipales, a nombre de *****; y un recibo con número de folio: **1812**, de fecha **once de abril de mil novecientos noventa y siete**, por concepto de liquidación de contribuciones, a nombre de *****.

16.- LA DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en el **Certificado de Libertad o de Gravamen**, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, respecto del bien inmueble materia de prescripción, mismo que fuera exhibido por la demandada reconvencional, y con el cual se acreditan los extremos del artículo 661 de la Ley Adjetiva Civil en vigor, al entablarse la demanda de reconvención sobre la prescripción adquisitiva, en contra de ***** , persona moral quien aparece como propietario del bien inmueble materia del presente asunto.

Documentales de las se advierten las hipótesis a que hacen referencia las disposiciones legales citadas con anterioridad, respecto a los requisitos para prescribir el bien inmueble en controversia, mismas que no obstante que fueron objetadas e impugnadas por la parte demandada reconvencionista ***** , además de que no lo hizo fundando esa objeción e impugnación en términos de Ley, al ser la mayoría de ellas de carácter indubitadamente públicas y constar en las mismas el nombre de la parte demandada reconvencionista ***** , lo cual corrobora lo asentado en los contratos descritos y en los que aparece la demandada reconvencionista como propietaria del bien respecto del cual se reclama la prescripción, se les confiere pleno valor probatorio en

términos de lo previsto por los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

Lo anterior se corrobora con la prueba Testimonial ofrecida por el actor reconvencionista ***** a cargo de los atestes ***** y *****, de la que se advierte lo siguiente:

“...PRIMERA PREGUNTA CONTESTÓ.- SI, SI LO CONOZCO.- **A LA DOS.-** LO CONOZCO A TRAVÉS DE SU DIFUNTA ESPOSA LA SEÑORA ***** , TODA VEZ QUE NOS REUNÍAMOS EN GRUPOS BÍBLICOS DE LA IGLESIA DE ***** , Y ASÍ MISMO EL ES MÉDICO DE CABECERA DE LA FAMILIA.- **A LA TRES.-** DESDE HACE APROXIMADAMENTE VEINTITRÉS AÑOS.- **A LA CUATRO.-** SI, EL VIVE EN EL *****.- **A LA CINCO.-** PUES DESDE QUE YO CONOZCO HACE VEINTITRÉS AÑOS EL YA VIVÍA AHÍ.- **A LA SEIS.-** PUES EN CALIDAD DE PROPIETARIO.- **A LA SIETE.-** PORQUE EL ***** EL COMPRO EL ***** , MEDIANTE UN CONTRATO PRIVADO A UNA EMPRESA DENOMINADA ***** , YO TAMBIÉN TENÍA INTERÉS DE COMPARAR UNO, Y ES POR ESO QUE YO SE DE QUE FORMA LO COMPRO, Y EL Y SU ESPOSA EN SU MOMENTO ME DIJERON COMO ADQUIRIRLO CUAL ERA EL PROCESO DE LA ADQUISICIÓN.- **A LA OCHO.-** SI, SI LO SE, POR QUE YO QUERÍA. COMPRAR UNO EN ESE ENTONCES Y EL PRECIO FUE DE CIENTO VEINTE MIL PESOS MEXICANOS.- **A LA NUEVE.-** SI, SI SE QUE LO PAGO EN SU TOTALIDAD.- **A LA DIEZ.-** POR QUE YO EN UNA OCASIÓN QUE LOS VISITÉ ELLOS ESTABAN FELICES Y ME COMENTARON QUE YA HABÍA PAGADO LA TOTALIDAD DE SU INMUEBLE, INCLUSO ME ENSEÑARON LAS FICHAS DE DEPÓSITO DE QUE YA HABÍAN TERMINADO DE PAGAR Y TENÍAN INTERÉS DE ESCRITURAR.- **A LA ONCE.-** ANTE LA CONSTRUCTORA QUE AFILIO EL DEPARTAMENTO, *****.- **A LA DOCE.-** HAN DE TENER VEINTICINCO O VEINTISÉIS AÑOS VIVIENDO AHÍ.- **A LA TRECE.-** SI ME CONSTA PORQUE EN UNA OCASIÓN ESTABA AHÍ DE VISITA AHÍ CON ELLOS Y ME ENSEÑARON QUE YA HABÍAN RECIBIDO EL TITULO O POSESIÓN DEL INMUEBLE, ME LO ENSEÑARON.- **A LA CATORCE.-** SI, SI ME CONSTA QUE ÉL LO TIENE DE MANERA PÚBLICA, INCLUSO LOS RESIDENTES DE LA UNIDAD HABITACIONAL

SABEN QUE ÉL ES EL DUEÑO, ÉL NO SE ESCONDA DE NADA Y NADIE.- **A LA QUINCE.**- SI SE QUE TIENE SU POSESIÓN DE MANERA PACÍFICA, ÉL NO TIENE PROBLEMA ALGUNO CON NINGÚN VECINO.- **A LA DIECISÉIS.**- SI CLARO QUE EL LO TIENE DE BUENA FE, PORQUE ES EL PROPIETARIO.- **A LA DIECISIETE.**- SI DE HECHO, ELLOS DESDE QUE LLEGARON AHÍ, DESDE QUE ADQUIRIERON DICHA PROPIEDAD SIEMPRE HAN VIVIDO AHÍ, HA SIDO ININTERRUMPIDO.- **A LA DIECIOCHO.**- DESECHADA.- **LA RAZÓN DE SU DICHO.**- ME CONSTA TODA VEZ QUE EL ***** ES MÉDICO DE CAJÓN DE LA FAMILIA, LO CONOZCO DESDE HACE MÁS DE VEINTITRÉS AÑOS APROXIMADAMENTE Y ME CONSTA QUE EL COMPRO. ***** ...”.

La segunda de las atestes, contestó al interrogatorio correspondiente, lo siguiente:

“...**PRIMERA PREGUNTA.**- SI, SI LO CONOZCO.- **A LA DOS.**- PORQUE ES MI VECINO Y MEDICO DE MI FAMILIA. **A LA TRES.**- APROXIMADAMENTE VEINTE AÑOS.- **A LA CUATRO.**- SI, *****.- **A LA CINCO.**- APROXIMADAMENTE COMO VEINTICINCO AÑOS, ELLOS LLEGARON MUCHO ANTES QUE YO.- **A LA SEIS.**- SI, COMO PROPIETARIO PORQUE LLEGAMOS A INTERCAMBIAR EXPERIENCIAS DE LA COMPRAVENTA QUE HICIMOS.- **A LA SIETE.**- PORQUE LLEGAMOS A INTERCAMBIAR RECIBOS, POR LOS AÑOS EN QUE HABÍAMOS COMPRADO AMBOS LA DIFERENCIA DE LA COMPRAVENTA, YO COMPRE A CRÉDITOS A TERCEROS Y ELLOS COMPRARON A LA CONSTRUCTORA, SI POR ESO ES QUE LO SE.- **A LA OCHO.**- SI PORQUE FUE EL MISMO VALOR QUE YO COMPRE Y ELLOS COMPRARON TAMBIÉN, QUE FUE DE CIENTO VEINTE MIL PESOS.- **A LA NUEVE.**- SI, POR QUE ELLOS ME MOSTRABAN SUS RECIBOS, ELLOS PUDIERON HACER SU COMPRA EN MENOS TIEMPO Y CUANDO TERMINARON SU TOTALIDAD DEL PAGO.- **A LA DIEZ.**- PORQUE NOS PONÍAMOS A PLATICAR LA DIFERENCIA DE LOS PAGOS, DE LOS INTERESES QUE YO ESTABA PAGANDO Y LA TOTALIDAD DE SUS PAGOS DE ELLOS, QUE ESTABAN PAGANDO EN MUCHO MENOS TIEMPO.- **A LA ONCE.**- SI A UNA CONSTRUCTORA, NO RECUERDO BIEN SU NOMBRE Y ELLOS PAGABAN A TRAVÉS DE UN BANCO ***** , ELLOS AHÍ

HACÍAN SUS PAGOS.- **A LA DOCE.**- APROXIMADAMENTE VEINTICINCO O VEINTISÉIS AÑOS, ME TOCÓ VER EL CRECIMIENTO DE SUS HIJOS, Y ELLOS ESTABAN ANTES QUE YO LLEGARA A VIVIR AHÍ QUE FUE HACE VEINTE AÑOS Y ELLOS YA TENÍAN CINCO O SEIS AÑOS YA VIVIENDO AHÍ.- **A LA TRECE.**- SI, POR TODOS LO DOCUMENTOS QUE NOS MOSTRÁBAMOS AMBAS PARTES, DE LOS PAGOS Y DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA Y LA NECESIDAD DE ESCRITURAR CUANTO FINALIZARON SU PAGO.- **A LA CATORCE.**- SI.- **A LA QUINCE.**- SI.- **A LA DIECISÉIS.**- SI, ASÍ ES.- **A LA DIECISIETE.**- SI, ININTERRUMPIDA.- **A LA DIECIOCHO.**- DESECHADA.- **LA RAZÓN DE SU DICHO.**- ME CONSTA PORQUE SOY SU VECINA Y ÉL, ES EL MEDICO DE MI FAMILIA INCLUSO DE MIS PADRES, Y CONOZCO A TODA SU FAMILIA, Y A SU FINADA ESPOSA CON LA CUAL TUVE UNA AMISTAD ENTRAÑABLE...”.

Testimoniales a las que se les concede valor probatorio en términos de los artículos 490 y 473 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, toda vez que fueron claras y uniformes en las declaraciones, coincidiendo sobre lo manifestado, pues de sus testimonios se desprende que les consta que su presentante adquirió la posesión en calidad de propietario respecto del inmueble motivo del presente juicio, por lo que dichos testimonios, como se ha dicho son factibles de considerarse, dado que robustecen lo relatado en los hechos de la demanda reconvencional.

Lo anterior se robustece con la **confesión ficta** de la demandada reconvencionista *********, a través de su **apoderado legal**, quien fictamente confesó lo siguiente:

Que la absolvente conoce a su articulante desde el **veintinueve de diciembre de mil novecientos noventa y cinco**; que la razón por la cual conoce a su

articulante es con motivo del **contrato de compraventa celebrado el veintinueve de diciembre de mil novecientos noventa y cinco**, respecto del ***** ESTO, UBICADO EN ***** . ASÍ COMO LA TERRAZA Y ESTACIONAMIENTO QUE LE CORRESPONDE CON UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 104.85 METROS CUADRADOS; que en el contrato de **Promesa de Compraventa** celebrado el **veintinueve de diciembre de mil novecientos noventa y cinco**, se pactó como precio del bien inmueble materia de la prescripción la cantidad de **\$120,000 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)**; que el precio materia de la compraventa del inmueble a prescribir, quedó establecido en la cláusula Segunda del citado contrato de compraventa; que en el contrato de **Compraventa** celebrado el **veintinueve de diciembre de mil novecientos noventa y cinco**, se pactó la cantidad de **\$20,000 (VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de enganche; que en el contrato de **Compraventa** celebrado el **veintinueve de diciembre de mil novecientos noventa y cinco**, se pactó la cantidad de **\$100,000 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto del saldo restante; que en el contrato de **Compraventa** celebrado el **veintinueve de diciembre de mil novecientos noventa y cinco**, se pactó en la cláusula Segunda como lugar de pago, la cuenta de cheques número ***** de la institución bancaria *****; que la cuenta de cheques de referencia se encontraba a nombre de la persona moral demandada *****; que su articulante pagó la totalidad del precio pactado en el **Contrato de Compraventa** celebrado el **veintinueve de diciembre de mil novecientos noventa y cinco**; que la absolvente entregó a su articulante la posesión del bien inmueble identificado como ***** ESTO, UBICADO EN

*****. ASÍ COMO LA TERRAZA Y ESTACIONAMIENTO QUE LE CORRESPONDE CON UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 104.85 METROS CUADRADOS; que la absolvente incumplió con lo pactado en el **Contrato de Compraventa** celebrado el **veintinueve de diciembre de mil novecientos noventa y cinco**, respecto del bien inmueble materia de la presente prescripción.

A este medio de prueba se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado, pues, al no comparecer al desahogo de la audiencia de ley correspondiente, fue declarada confesa de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales, porque no obstante de tratarse de una confesión ficta, la referida probanza se encuentra robustecida con la **TESTIMONIAL** a cargo de las atestes ***** y *****, de la que se desprende que los testigos fueron acordes y contestes al manifestar que saben y les consta que su presentante es poseedor del bien inmueble identificado como ***** ESTO, UBICADO EN *****. ASÍ COMO LA TERRAZA Y ESTACIONAMIENTO QUE LE CORRESPONDE CON UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 104.85 METROS CUADRADOS; que su presentante posee el bien inmueble litigioso desde hace más de **veinticinco años**; **que su presentante posee el inmueble controvertido en concepto de buena fe, de manera pacífica, cierta, continua y de manera pública**; que el bien inmueble materia de controversia fue adquirido por la cantidad de **\$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)**; que siempre ha vivido en el inmueble en litigio, que jamás ha tenido algún problema con motivo del bien inmueble en cuestión; que la razón de su dicho se basa en que conocen a su presentante por más de veintitrés

años por cuanto a la primera de las testigos y veinte años por cuanto a la segunda de las atestes.

Asimismo, se adminicula lo anterior con los documentos públicos y privados ofrecidos en su escrito de ofrecimiento de pruebas correspondiente, mismos que ya fueron materia de estudio en párrafos anteriores, a los que se les concede valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Analizadas que son en su conjunto las probanzas que se han reseñado en la presente resolución, conforme a la lógica, la experiencia e interpretación jurídica correspondientes, es de advertirse que tales probanzas corroboran las argumentaciones vertidas por la parte actora reconvencionista *********, en las que sustenta su pretensión, toda vez que del desahogo de la prueba testimonial y confesional ficta de la demandada reconvencionista *********, a través de su apoderado legal, se advierte que la posesión que detenta el actor reconvencionista *********, reúne los extremos que prevé el artículo 1237 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, esto porque ha quedado acreditado que la posesión que detenta la parte actora reconvencionista *********, es en concepto de dueño, por haber adquirido la titularidad en función de la compraventa hecha a la demandada reconvencionista, **poseyendo el bien inmueble en litigio en forma pacífica, continua, pública y cierta**, así lo han sustentado las testigos ofrecidos de parte de la actora, lo cual se robustece con la confesional ficta de la demandada reconvencionista *********, a través de su apoderado legal, lo que se adminicula a la vez con las documentales públicas y privadas que ya fueron

materia de estudio en la presente resolución; confiriéndoles por tanto a dichas probanzas valor probatorio en términos de lo previsto por el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Cabe hacer mención que **no ha lugar a entrar al estudio de la acción Real Reivindicatoria** instaurada por la persona moral actora *********, a través de su apoderado legal *********, habida cuenta que mediante auto de fecha **trece de noviembre de dos mil veinte, se declaró terminado el procedimiento relativo a la acción intentada por la persona moral actora *******, dado que al entrar al estudio de la legitimación de la parte actora en lo principal, se advierte que la actora *********, pretende acreditar su legitimación con el poder que otorgó a favor de *******, ***** y OLDAIR HERNÁNDEZ GONZÁLEZ**, con la escritura pública número *********, de fecha **veintiséis de octubre de dos mil dieciocho**, expedido por el Notario Público número **110** de la Ciudad de México, misma que fue exhibida con el escrito inicial de demanda, de cuya cláusula **Segunda, inciso B**, se infiere lo siguiente: “...**El presente poder tendrá una vigencia de dos años, contados a partir de la fecha de firma de la presente escritura...**”, por lo que dicho poder general dejó de tener vigencia a partir del **veintiséis de octubre de dos mil veinte**; por ende, **se determinó que el Ciudadano ***** carece de legitimación activa**, por lo que con fundamento en lo dispuesto en el artículo **373** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, **se declaró terminado el presente procedimiento, relativo a la acción intentada por la persona moral actora *******; por ende, no existe prueba a su favor que desvirtúen la acción que hizo

valer el actor reconvencionista ***** , ni opuso defensas y excepciones a su favor, en cambio el actor reconvencionista demostró el derecho y legitimación que tiene para demandar las prestaciones contenidas en su demanda, y la vía se ha establecido como procedente, así como el derecho invocado por el actor reconvencionista en función de los documentos en los que sustentó su acción, por tanto, no existiendo probanzas que desvirtúen la fuerza probatoria de las pruebas aportadas por la actora reconvencionista para demostrar la procedencia de la acción de prescripción positiva hecha valer y, en virtud de que la posesión detentada por el actor reconvencionista ***** , es apta para prescribir, toda vez que se encuentran reunidos los requisitos previstos por la ley civil para tal efecto; razón por la que el actor reconvencionista ***** , **se ha convertido de poseedor a propietario por prescripción positiva**, del predio identificado como ***** ESTO, UBICADO EN ***** . ASÍ COMO LA TERRAZA Y ESTACIONAMIENTO QUE LE CORRESPONDE CON UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 104.85 METROS CUADRADOS; mismo que se encuentra inscrito en el **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales en el Estado de Morelos**, bajo el folio real electrónico ***** , a nombre de ***** , de fecha **veintisiete de septiembre de dos mil diecinueve**, quien resulta ser parte demandada reconvencionista en el presente juicio.

Cabe hacer mención que mediante auto de fecha **uno de septiembre de dos mil veinte**, se tuvo por acusada la rebeldía al tercero llamado a juicio ***** , por no haber dado contestación a la

demanda reconvenicional instaurada en su contra por parte del actor reconvencionista *****.

En consecuencia, tomando en consideración lo que dispone el artículo 1243 del Código Civil vigente para el Estado de Morelos, se condena al *****, a cancelar la inscripción que aparece sobre el inmueble descrito en líneas anteriores, que se encuentra a nombre de *****, e inscribirla a su vez a nombre de *****, quien se ha **convertido de poseedor a propietario por prescripción positiva sobre el predio en cuestión mencionado en líneas anteriores.**

Sirven de apoyo al respecto las tesis que a la letra mencionan:

*Suprema Corte de Justicia de la Nación
 Registro digital: 2021806
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
 Décima Época
 Materias(s): Civil
 Tesis: VI.2o.C. J/35 C (10a.)
 Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 76, Marzo de 2020, Tomo II, página 749
 Tipo: Jurisprudencia*

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. NECESIDAD DE ACREDITAR LA CAUSA DE LA POSESIÓN.

La causa de la posesión es un hecho que necesariamente debe demostrarse para acreditar la prescripción positiva, dado que el título de dueño no se presume, y quien invoca la usucapión tiene la obligación de probar que empezó a poseer como si fuera propietario, lo cual constituye propiamente la prueba de la legitimación del poseedor en el ejercicio de su posesión, pues no basta que éste se considere a sí mismo, subjetivamente, como propietario y afirme tener ese carácter, sino que es necesaria la prueba objetiva del origen de su posesión,

como es la existencia del supuesto acto traslativo de dominio.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 168/95. Mercedes Pérez Domínguez. 19 de abril de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Amparo directo 317/2000. José Salomé Conde y otro. 15 de agosto de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretaria: Martha Gabriela Sánchez Alonso.

Amparo directo 290/2011. Victoria Eugenia Arroyo Castillo y otros. 8 de julio de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretaria: Gabriela Guadalupe Rodríguez Escobar.

Amparo directo 607/2017. Audón o Abdón Martínez Ballinas. 29 de noviembre de 2018. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretaria: María del Rocío Chacón Murillo.

Amparo directo 313/2018. Florentino Gómez Sosa. 5 de diciembre de 2019. Unanimidad de votos. Ponente: José Gabriel Clemente Rodríguez. Secretaria: Silvia Elizabeth Baca Cardoso.

Nota: La parte conducente de la ejecutoria relativa al amparo directo 168/95, aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo I, junio de 1995, página 375, con número de registro digital: 3100.

Esta tesis se publicó el viernes 13 de marzo de 2020 a las 10:16 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del martes 17 de marzo de 2020, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 16/2019.

Con fundamento en lo previsto por el artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; se condena a la demandada reconvencionista *****, al pago de los gastos y costas originadas en la presente instancia, por serle adversa la presente resolución.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo previsto por los artículos 96 fracción IV, 101, 105, 106, 504, 505 y 506 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y así se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, en términos de lo expuesto en el considerando I de ésta resolución.

SEGUNDO.- El actor reconvencionista *****, acreditó la acción que hizo valer en contra de la persona moral denominada *****, en función a los razonamientos vertidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO.- Se declara que el actor reconvencionista *****, es legítimo propietario del inmueble identificado como *****ESTO, UBICADO EN *****. ASÍ COMO LA TERRAZA Y ESTACIONAMIENTO QUE LE CORRESPONDE CON UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 104.85 METROS CUADRADOS.

CUARTO.- Se condena al *****, a cancelar la inscripción que aparece sobre el inmueble descrito en líneas anteriores, que se encuentra a nombre de *****, e inscribirla a su vez a nombre de *****, quien se ha convertido de poseedor a propietario por prescripción positiva sobre el predio en cuestión mencionado en líneas anteriores; lo anterior, una vez que cause ejecutoria esta sentencia.

QUINTO.- Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, expídase copias certificadas de la

misma a la parte actora previo el pago de los derechos correspondientes, para que le sirva de título de propiedad, y la inscriba en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado.

SEXTO.- Con fundamento en lo previsto por el artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; se condena a la demandada reconvencionista *****, al pago de los gastos y costas originadas en la presente instancia, por serle adversa la presente resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, lo resolvió y firma, la Licenciada **LAURA GALVÁN SALGADO**, Juez Décimo Familiar del Primer Distrito Judicial del Estado, ante el **Tercer Secretario** de Acuerdos, Licenciado **JOSÉ ROBERTO ROJAS ROBLES**, quien autoriza y da fe.
LGS/JRV