

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

V I S T O S para resolver en **DEFINITIVA** los autos del expediente número **525/2019**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL sobre PRESCRIPCIÓN POSITIVA O USUCAPIÓN**, promovido por *********, promoviendo por su propio derecho, en contra de ********* y *********, radicado en la **Segunda Secretaria**; y,

R E S U L T A N D O S :

1.- Mediante escrito presentado el **catorce de noviembre de dos mil diecinueve**, ante la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial del Estado y que por turno correspondió conocer a este Juzgado Décimo Familiar, compareció ********* promoviendo por propio derecho, demandando en la vía Ordinaria Civil sobre Prescripción Positiva de ********* y *********, textualmente las siguientes prestaciones:

Del **C. *******, demanda lo siguiente:

A).- Que se declare en sentencia definitiva que el suscrito he obtenido el DERECHO DE PROPIEDAD sobre el bien inmueble identificado como *********, mismo que se detallará en el capítulo respectivo, por haber transcurrido los términos establecidos en el artículo 1238 fracción I del Código Civil vigente como base de mi acción contrato de compraventa de fecha 03 de Agosto de 2004, que se exhibe adjunto a este curso en original.

B).- Como consecuencia de lo anterior **LA INSCRIPCIÓN DE MI DERECHO DE PROPIEDAD** ante el **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**.

C).- El pago de gastos y costas que se originen con motivo de la interposición del presente juicio.

Del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, demandó:

A).- LA CANCELACIÓN de los antecedentes registrales que se encuentran inscritos ante esta H. Dependencia y que son los siguientes: **REGISTRO NÚMERO *******, **FOJAS *******, **LIBRO O TOMO NÚMERO *******, **SECCIÓN *******, **VOLUMEN *******, **SERIE *******, **Folio electrónico *******.

B).- La INSCRIPCIÓN de mi derecho de propiedad en datos de registro, en los que conste la declaración judicial por usucapión en mi favor.

C).- El pago de gastos y costas que se originen con motivo de la interposición del presente juicio.

Manifestó los hechos que constan en su escrito de demanda, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias e invocó el derecho que consideró aplicable al caso.

2.- Mediante auto de **cinco de diciembre de dos mil diecinueve**, previa subsanación de la prevención ordenada en auto de **diecinueve de noviembre de dos mil diecinueve**, se admitió la demanda en sus términos ordenándose correr traslado y emplazar a los demandados ***** y ***** , para que en el plazo de **diez días** dieran contestación a la demanda promovida en su contra.

3.- Por auto de **veintiocho de enero de dos mil veinte**, atento a la certificación secretarial, se le tuvo al ***** , dando contestación a la demanda entablada en su contra, dándole vista a la actora para que dentro del plazo de **tres días** manifestara lo que a su derecho correspondiera.

4.- En auto de fecha **cinco de marzo de dos mil veinte**, se le **acusó la rebeldía** al demandado ***** , al no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra, teniéndosele por plecluido su derecho para

hacerlo, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de conciliación y depuración correspondiente.

5.- El cuatro de diciembre de dos mil veinte, tuvo verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración, a la cual compareció únicamente el actor *********, asistido por su abogada patrono, no así la parte demandada, a pesar de estar debidamente notificados; procediéndose a la depuración del procedimiento, examinando la regularidad de la demanda formulada por la parte actora, no existiendo excepciones de previo y especial pronunciamiento y toda vez que la legitimación procesal activa de la parte actora, así como la legitimación procesal pasiva de la parte demandada ha quedado debidamente acreditada con los documentos **consistentes en el Certificado de Libertad de Gravamen con folio real ***** y el Contrato Privado de Compraventa de fecha tres de agosto de dos mil cuatro**; por lo que atendiendo al estado que guardaban los autos se procedió a abrir el presente juicio a prueba por el término de **OCHO DÍAS** común para ambas partes.

6.- Por auto de **dieciocho de febrero de dos mil veinte**, atento a la certificación secretarial, se tuvo a la parte actora en tiempo y forma ofreciendo las pruebas que a su parte correspondían, mismas que se le admitieron con citación de la parte contraria, las que así procedieran, señalándose día y hora para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia de **PRUEBAS y ALEGATOS**, las que así procedieron; teniéndose por admitidas **la CONFESIONAL a cargo del demandado *******, **la TESTIMONIAL a cargo de ***** y *******; **LA DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en el Certificado de Libertad de Gravamen con folio real *******; **LA DOCUMENTAL PRIVADA consistente en el Contrato Privado de Compraventa de fecha tres de agosto de dos mil**

cuatro; **LA INSPECCIÓN JUDICIAL; así como la INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA**, ofrecidas en su escrito de ofrecimiento de fecha de presentación catorce de diciembre de dos mil veinte.

7.- Con fecha **uno de marzo de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos, a la cual compareció el actor *********, asistido por su abogada patrono, no así los demandados ********* y *********, a pesar de estar debidamente notificados; comparecieron los testigos a cargo de ********* y *********; se hizo constar que no comparecieron los codemandados ********* y ********* o persona alguna que los representara, no obstante de estar debidamente notificados; el demandado ********* fue declarado confeso de las posiciones que resultaron de legales; una vez desahogadas las pruebas y formulados los alegatos correspondientes a la parte actora, los demandados no formularon alegatos de su parte, en virtud de no haber comparecido a la audiencia correspondiente, se les tuvo por perdido el derecho para hacerlo.

8.- En auto **veintitrés de marzo de dos mil veintiuno**, se ordenó turnar los autos para dictar sentencia definitiva, misma que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes.

CONSIDERANDOS:

I.- Este juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con lo dispuesto en 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 aplicables al caso los criterios que enseguida se transcriben:

*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.

Novena Época

Registro: 178665

Instancia: Primera Sala

Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXI, Abril de 2005

Materia(s): Común

Tesis: 1a./J. 25/2005

Página: 576

PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.

El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de

legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

Contradicción de tesis 135/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Sexto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y la anterior Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 9 de febrero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza. Tesis de jurisprudencia 25/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dos de marzo de dos mil cinco.

De igual forma, la vía elegida es la correcta de conformidad con el artículo **661** del mismo Ordenamiento Legal, que establece que los juicios declarativos de propiedad se ejercitarán en la vía ordinaria; por lo tanto, en virtud de que el objeto del presente asunto es la declaración de propiedad sobre un bien inmueble, la vía elegida, es la idónea.

II.- Enseguida, se procede al estudio de la acción de Prescripción Positiva que en la vía Ordinaria ejerció ***** contra ***** y ***** , de quienes reclamó las prestaciones que se encuentran precisadas en el resultando primero de esta resolución y que aquí se tienen por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones.

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 legal, establece: "**REQUISITOS PARA LA PRESCRIPCION 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."

Ahora bien, en autos consta que el accionante *********, a efecto de acreditar su acción intentada, manifestó que con fecha **tres de agosto de dos mil cuatro**, adquirió de *********, mediante contrato de compraventa privado, **el bien inmueble identificado como *******, **ubicado en *******, poseyendo dicho bien inmueble de manera pacífica, pública, cierta, continua y de buena fe, en concepto de dueña en forma ininterrumpida.

Ahora bien, si bien es cierto la parte actora *********, acompañó a su escrito inicial de demanda como **documentos base de su acción el Contrato Privado de Compraventa de fecha tres de agosto de dos mil cuatro, celebrado entre el actor ***** y el demandado *******, respecto del bien inmueble identificado como **porción de terreno correspondiente a lo que fuera *******, ubicado en *********, así como el **Certificado de Libertad o de Gravamen de fecha seis de noviembre de dos mil diecinueve**, del que se desprende que el inmueble tiene como dirección la **Porción de Terreno correspondiente a lo que fuera *******, con una superficie de **920 Metros cuadrados**, cuyo propietario es *********; **de lo que se desprende que no coinciden en su integridad los datos del inmueble a prescribir**, por un lado en el Contrato de Compraventa base de la acción, se menciona como domicilio del inmueble en controversia el **ubicado en *******, y por otro en el **Certificado de Libertad o de Gravamen**, solo se refiere a una **porción de terreno correspondiente a lo que fuera *******.

Por tanto, dichas documentales, valoradas conforme a lo dispuesto por los artículos **436, 442, 444 y 490** del Código de Procedimientos Civiles en vigor, **no se consideran suficientes** para tener por acreditada la ubicación exacta del inmueble a prescribir, y con ello la **identidad del inmueble que pretende usucapir**, ubicado en *********, identificado como **porción de terreno correspondiente a lo que fuera *******, propiedad de *********; es decir, no acredita con la prueba idónea como lo es la prueba **Pericial en materia de Topografía**, la porción de terreno ubicado en *********, que pretende usucapir a su favor; puesto que la confesión ficta a cargo del demandado *********, desahogada en la diligencia de **uno de marzo de marzo de dos mil veintiuno**, en la que el demandado en mención fue declarado confeso del pliego de posiciones formulado para tal efecto, dada su incomparecencia a la citada diligencia; **la Testimonial a**

cargo de ***** y *****, quienes declararon en la diligencia antes mencionada; así como la diligencia de **Inspección Judicial** practicada con fecha **veintidós de febrero de dos mil veintiuno**; al respecto, cabe decir que dichos medios probatorios, **resultan insuficientes** para acreditar la acción de prescripción positiva que reclama el actor ***** contra *****, ello no obstante de que el citado demandado fuera declarado confeso fictamente de las posiciones que resultaron de legales.

De ese modo, **ante la falta de identidad y ubicación del bien inmueble** que refiere el actor *****, sito en *****, como lo menciona el Contrato base de la acción, lo cual difiere de la dirección que tiene **el Certificado de Libertad o de Gravamen**, identificado como **porción de terreno correspondiente a lo que fuera *******; por tanto, **no queda demostrado si el domicilio que menciona el Contrato base de la acción sea el mismo que menciona el Certificado de Libertad de Gravamen.**

Ante estas consideraciones, **es improcedente la acción de prescripción positiva reclamada por el actor *******, dado que es de explorado derecho, que el accionante se encuentra obligado a acreditar los hechos constitutivos de sus pretensiones, tal y como lo prevé el artículo **386** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, circunstancia que en este caso no aconteció, pues, como se mencionó con anterioridad, **la prueba idónea para acreditar la identidad y ubicación del bien inmueble del que el citado actor pretende su prescripción, lo sería la prueba pericial en materia de Topografía**; sin embargo, al no existir dicha probanza, **las pruebas Confesional, Testimonial e Inspección Judicial desahogadas, no son suficientes para tener por acreditada la identidad del bien inmueble que mediante esta vía pretende usucapir**; lo que hace innecesario entrar al análisis y valoración de los medios de prueba mencionados.

A mayor abundamiento, es de señalarse que los artículos **1242** del Código Civil en vigor y **661** del Código Procesal Civil en vigor, **disponen que la promoción de juicio por el poseedor con ánimo de prescribir se hará en contra del titular registral, es decir, en contra de quien aparezca como propietario en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos;** por tanto y toda vez que de la **documental privada consistente en el Contrato de Compraventa de fecha tres de agosto de dos mil cuatro**, celebrado entre el hoy actor ********* en calidad de comprador y el demandado ********* en calidad de vendedor, **se advierte que el bien inmueble que el actor pretende usucapir, no coincide con el inmueble que se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos a nombre de *******, como se desprende del **Certificado de Libertad o de Gravamen expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos de fecha seis de noviembre de dos mil cuatro, con folio real *****-1.**

En función de lo anterior, resulta improcedente la acción ejercida por la parte actora *********, y como consecuencia de ello se absuelve a los demandados ******* e *******, de las prestaciones reclamadas en el presente juicio.

No se hace especial condena de gastos y costas en el presente juicio, por no haber procedido ninguna de las partes con temeridad o mala fe, de acuerdo a lo establecido por el artículo 164 de la Ley Adjetiva Civil.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo previsto por los artículos 96, 100, 105 y 106 del Código Procesal Civil del 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 primero de ésta resolución.

SEGUNDO.- El actor *****, no probó su **acción de prescripción positiva**, respecto de la **Porción de Terreno correspondiente a lo que fuera *****, ubicado en *******, que el actor ***** pretende prescribir a su favor, de conformidad con lo expuesto en el cuerpo de la presente resolución; el demandado ***** no compareció a juicio y el demandado *****, no acreditó sus defensas y excepciones, por las razones expuestas en la presente resolución.

TERCERO.- Se absuelve a los demandados ***** e *****, de las prestaciones que se hicieron valer en su contra.

CUARTO.- No se hace especial condena en cuanto al pago de gastos y costas del juicio.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE y CÚMPLASE. Así lo resolvió y firma la Licenciada **LAURA GALVÁN SALGADO**, Juez Décimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, por ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **ALMA ROSA DÍAZ CERÓN**, quien da fe.

JHA/JRV