

Zacatepec, Morelos, a veinticuatro de febrero del dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente número **174/2018**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por la persona moral denominada ***** por conducto de su Apoderado Legal **Licenciado *******, en contra de ***** , radicado en la Tercera Secretaria de este Juzgado, y;

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

1.- Mediante escrito presentado el día dieciséis de abril del dos mil dieciocho ante la Oficialía de Partes común de los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial y que por turno le toco conocer a este Juzgado, compareció el Licenciado ***** en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada ***** , demandando en la vía Ordinaria Civil de ***** , las pretensiones que indica y las cuales se dan por reproducidas.

Manifestó en vía de hechos los que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repetición innecesaria, adjuntando las documentales que obran en autos e invoco el derecho que estimo aplicable al caso; por auto de fecha once de mayo del dos mil dieciocho, previa prevención debidamente subsanada se admitió su demanda con la que se ordenó correr traslado y emplazar al demandado ***** , para que dentro del término de **DIEZ DÍAS** contestara la demanda incoada en su contra; requiriéndole para que señalara domicilio

en esta ciudad, apercibido que en caso de no hacerlo, las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal, le surtirían efectos mediante la publicación del Boletín Judicial.

2.- Por ocurso presentado ante éste Juzgado con fecha cuatro de junio del dos mil dieciocho, el demandado *****, dio contestación a la demanda incoada en su contra, oponiendo defensas y excepciones, ofreciendo las pruebas que a su parte correspondían e interpuso reconvención en contra del actor persona moral denominada *****, **del DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO y DIRECTOR GENERAL DEL CATASTRO DEL MUNICIPIO DE JOJUTLA, MORELOS**; por lo que, por auto de siete de junio del dos mil dieciocho, se le tuvo al demandado por contestada la demanda entablada en su contra, ordenándose dar vista a la contraria por el termino de **tres días** para que manifestara lo que a su derecho correspondiera; de igual manera, por cuanto a la reconvención planteada se le previno al demandado ***** para que en el termino de **tres días** aclarara y precisara la superficie, medidas y colindancias del inmueble materia de su reconvención, además aclarara el hecho número dos en su segundo párrafo en cuanto a que manifiesta formalizo junto con su hermano ***** el contrato de compraventa que refiere fue él quien firmo dicho contrato ante *****, debiendo exhibir el contrato respectivo indicando si fue verbal o escrito y por último para que exhiba certificado de libertad de gravamen del bien inmueble materia de la reconvención.

3.- Por auto de fecha siete de agosto del dos mil dieciocho, previa excusa realizada por el Segundo Secretario de Acuerdos, se ordenó turnar el presente expediente a la Tercera Secretaria a efecto de que se continúe con el presente procedimiento.

4.- En escrito número 5022 presentado ante este Juzgado el día quince de agosto del dos mil dieciocho, suscrito por *****, por medio del cual se desprende que subsana la prevención realizada; por lo tanto, por auto de dieciséis de agosto del dos mil dieciocho, se le tuvo por presentado en tiempo subsanando la prevención, admitiéndole la reconvención planteada en contra de la persona moral denominada ***** por conducto de su Apoderado Legal, con las copias simples exhibidas se ordenó correr traslado a la demandada reconvendida, para que en el plazo de **seis días** diera contestación a la reconvención entablada en su contra, y toda vez que su domicilio se encontraba fuera de la jurisdicción de este Juzgado, con los insertos necesarios se ordenó girar atento exhorto al Juez Competente de la Ciudad de México, para que en auxilio de las labores de este Juzgado, se sirviera emplazar al demandado mencionado, facultándose al Juez exhortado para que acordara promociones y aplicara las medidas de apremio que fueran necesarias; emplazamiento que se llevó a cabo el día once de octubre del dos mil dieciocho, mediante comparecencia al Apoderado Legal de la persona moral denominada *****

5.- Por auto de fecha diecinueve de octubre del dos mil dieciocho, se tuvo por presentado al Licenciado ***** Apoderado Legal de la persona moral denominada *****, en tiempo desahogando la vista que se le mando dar, teniéndosele por hechas las manifestaciones que hizo valer, las cuales serían tomadas en consideración en su momento procesal oportuno; igualmente, se le tuvo por contestada la reconvención entablada en su contra, ordenándose con las copias simples exhibidas dar vista a la parte contraria para que dentro del plazo de **tres días** manifestara lo que a su derecho correspondiera. Por último se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración en el presente juicio.

6.- El día veintiuno de noviembre del dos mil dieciocho, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, a la cual no compareció ninguna de las partes, no obstante de encontrarse debidamente notificados y citados como consta en autos, por lo que no fue posible llegar a un arreglo conciliatorio, por lo tanto se procedió a depurar el procedimiento, por lo que no habiendo excepciones de previo y especial pronunciamiento, se ordenó abrir el juicio a prueba por un plazo común de ocho días para ambas partes.

7.- Durante la dilación probatoria, la parte actora persona moral denominada ***** por conducto de su Apoderado Legal, ofreció las pruebas que a su parte correspondían; pruebas que fueron admitidas por auto de fecha veintisiete de noviembre del dos mil dieciocho, señalándose día y hora para el desahogo

de la audiencia de pruebas y alegatos en el presente juicio, pruebas que consistieron en las siguientes: **confesional y declaración de parte** a cargo del demandado *****; **las documentales públicas y privadas** marcadas con los números 1, 2 y 6 del escrito inicial y de ofrecimiento de pruebas; **pericial en materia de Topografía; informe de Autoridad** a cargo de la Dirección de Catastro Municipal de Jojutla, Morelos; **la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana.**

De igual manera en el mismo auto se admitieron las pruebas ofrecidas por el demandado ***** consistentes en las siguientes: **confesional y declaración de parte** a cargo de ***** Apoderado Legal de la persona moral denominada *****; **testimonial** a cargo de ***** Y *****, en relación a los hechos marcados con los números 1, 2, 3, y 4 del escrito de contestación de demandada; **testimonial** a cargo de *****, ***** Y ***** en relación a los hechos 1, 2, 3 y 4 del escrito de reconvención; **pericial en materia de Topografía; la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana.**

8.- Con fecha veinticuatro de enero del dos mil diecinueve, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos en el presente juicio, a la cual compareció la parte actora en lo principal persona moral denominada ***** por conducto de su Apoderado Legal Licenciado *****, así también compareció el demandado *****, asistido de su abogado patrono, no así los atestes de la parte actora

reconvencionista; por lo que, estando preparada la citada audiencia se desahogó en sus términos respecto de las pruebas que se encontraban preparadas y en atención a que quedaban pruebas pendientes por desahogar se señaló de nueva cuenta día y hora para el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos en el presente juicio, misma que tuvo verificativo el día seis de marzo del dos mil diecinueve, señalándose al termino de la misma nuevo día y hora en razón de que quedaban pruebas pendientes por desahogar.

9.- Una vez que fueron señaladas diversas fechas para la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos finalmente tuvo verificativo el día dieciocho de noviembre del dos mil veinte, a la cual compareció la parte actora reconvencionista y demandado principal *****, asistido de su abogado patrono, no así la parte actora principal y demandada reconvencionista persona moral denominada *****, ni persona que legalmente lo Represente a pesar de estar debidamente notificado tal y como se desprende de actuaciones, acto seguido se certificó por parte del secretario de acuerdos que no quedaban pruebas pendientes por desahogarse, por lo tanto, se declaró cerrado el periodo probatorio, ordenándose continuar con la fase de alegatos, por lo que la parte demandada principal los presentó por escrito y los ratificó, los cuales fueron debidamente ratificados, y se tuvo a la parte actora principal y demandada reconvencionista persona moral denominada *****, por precluido su derecho que pudiera haber ejercitado al no haber comparecido a la citada audiencia, y atendiendo al

estado procesal de los autos, se citó a las partes para dictar sentencia definitiva, la cual se dicta en este acto al tenor de los siguientes:

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

I.- Éste Juzgado es competente para resolver y fallar el presente juicio, por tratarse de un asunto de materia civil, concretamente, acción reivindicatoria y en reconvención prescripción positiva, donde el inmueble cuya propiedad se controvierte consistente en la Fracción del bien ***** , donde se ejerce jurisdicción. Ello con fundamento en los artículos 29, 34 fracción III, 36 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, en relación con el artículo 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

II.- En segundo plano, se procede al análisis de la vía en la cual el accionante intenta su acción; análisis anterior que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, debido a que 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.

Por tanto, se procederá a estudiar 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.

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, en términos de los artículos 349 y 668 del Código Adjetivo Civil de la Entidad, toda vez que, la acción reivindicatoria resulta viable en la vía ordinaria; de igual manera la acción reconvencional de prescripción positiva opuesta por el demandado también es viable en la vía ordinaria, de acuerdo al numeral 661 del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

III. Acorde con la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil en vigor, se procede al estudio de la legitimación procesal de las partes en el presente asunto, para poner en movimiento a este Órgano jurisdiccional, respecto de la acción reivindicatoria que hizo valer la actora en lo principal en el presente asunto. Al respecto, el artículo 179 del Código Procesal Civil en Vigor, establece:

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

Por su parte, el artículo 191 del mismo Ordenamiento Legal, señala:

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

En este orden de ideas, se tiene que la persona moral denominada *****, por conducto de su Apoderado Legal Licenciado *****, quien acredita su personalidad con la copia certificada del Instrumento notarial número 44032, de fecha veintiuno de diciembre del dos mil diecisiete, que contiene el Poder General para pleitos y cobranzas, que otorga la sociedad Mercantil denominada “*****”, Representada en ese acto por sus Apoderados Legales, a favor entre otros de *****, pasada ante la fe del Notario público número 6 de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, demanda la acción reivindicatoria respecto de la fracción del bien *****, fracción que dice mide 1,600 (mil seiscientos metros).

En esa tesitura, tenemos que la accionante para acreditar su legitimación o interés jurídico exhibió copia certificada del testimonio de la **Escritura Pública Número *******, folio ***** , volumen ***** , de fecha ***** , pasada ante la fe del Licenciado JUAN JOSÉ HERNÁNDEZ RAMÍREZ, Notario Público Número Uno en ejercicio de la Cuarta Demarcación Notarial en el Estado de Morelos; relativa al contrato de compraventa con reserva de domicilio que celebran por una parte el señor ***** con consentimiento de su esposa ***** como vendedora y por la otra parte la Sociedad denominada “***** Representada en ese acto por el Licenciado en economía ***** en su calidad de ***** , como comprador, en relación con la ***** , identificada catastralmente con los números ***** , con una superficie total de ***** , con los siguientes linderos y medidas: **AL NORESTE:** ochenta y ocho metros setenta y nueve centímetros con parcela *****; **AL SURESTE:** En noventa y tres metros noventa y cuatro centímetros con parcela *****; **AL SUROESTE:** En ciento siete metros ochenta y ocho centímetros con parcela *****; **AL NOROESTE:** En ochenta y ocho metros cuatro centímetros con ***** .

De igual manera, exhibió copia certificada del testimonio de la **Escritura Pública Número ******* , folio ***** , volumen ***** , de fecha ***** , pasada ante la fe del Licenciado JUAN JOSÉ HERNÁNDEZ RAMÍREZ, Notario Público Número Uno en ejercicio de la Cuarta Demarcación Notarial en el Estado de Morelos; relativa a la cancelación de

reserva de dominio que otorga ***** con consentimiento de su esposa ***** a favor de la empresa denominada "*****", Representada en ese acto por el Licenciado en economía ***** en su calidad de **Administrador único**, en relación con la *****, identificada catastralmente con los números ***** , con una superficie total de *****.

Documentales Públicas que al no haber sido desvirtuadas, se tienen por acreditado que en efecto, a la persona moral denominada ***** , le fue transmitida la propiedad del inmueble materia de la litis en el cual manifiesta la parte actora encontrarse la fracción del bien inmueble que detenta del demandado respecto de la cual demanda su reivindicación, lo anterior de conformidad con lo establecido en los numerales 449, 490 y 491 de la ley adjetiva civil en vigor, con las cuales acredita el interés jurídico para incoar la acción que pretende; deduciéndose además la legitimación pasiva del demandado ***** , dado que el actor hace el señalamiento directo al mismo de ser quien detenta la posesión de la fracción del inmueble materia de la controversia que nos ocupa, máxime que el demandado interpone acción reconvencional en contra de la actora precisamente respecto de la fracción materia del juicio; sirviendo de apoyo a lo anterior el criterio jurisprudencial emitido por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: XIV, Julio de 2001, Página: 1000, que establece:

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

De igual forma resulta aplicable el criterio emitido por el Tribunal Colegiado de Circuito que se localiza en la Época: Octava, con el Registro: 216391, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo XI, Mayo de 1993, Materia(s): Civil, Página: 350, que versa:

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

Y por último, resulta aplicable el criterio emitido por la Superioridad Federal, Época: Novena Época, con el Registro: 163418, de la Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXII, Diciembre de 2010, Materia(s): Civil, Tesis: IV.1o.C.108 C, Página: 1730, que a la letra dice:

*“...**ACCIÓN REIVINDICATORIA. EL QUE EL ACTOR ACREDITE ESTAR LEGITIMADO EN LA CAUSA, NO SUPONE LA DEMOSTRACIÓN DEL PRIMER ELEMENTO DE LA ACCIÓN, CONSISTENTE EN LA PROPIEDAD DEL BIEN.** El que exista legitimación en la causa en la acción reivindicatoria, no implica a su vez la satisfacción del elemento de esa acción consistente en la propiedad del bien. Lo anterior,*

porque la legitimación en la causa se entiende como la autorización que la ley otorga a una persona para ser parte en un proceso por su vinculación específica con el litigio, por ende, implica una condición previa para la sustantividad o fundamento material del derecho o acción en la persona del actor y contra el demandado; por su parte, la acción es el derecho subjetivo material que trata de hacerse valer en el juicio, por lo que la acreditación de sus elementos implica, a su vez, la de la existencia de ese derecho subjetivo. De manera que el estudio de la legitimación, no lleve implícito, como en el caso, uno de los elementos de la acción, pues mientras el primero sólo atiende a dilucidar si se satisface una condición necesaria previa, relativa a la facultad del gobernado para ejercer esa acción, el segundo atiende al fondo de la cuestión, en el que se examinará la existencia o no del derecho subjetivo que se pretende defender. Así las cosas, si se asume que la acción reivindicatoria es la que tiene el propietario de un inmueble para ejercer contra un tercero los derechos emergentes del dominio, a fin de constatar su derecho y lograr su restitución, es claro, que quien está facultado para ejercerla (o legitimado) es aquel a quien le asista un derecho de propiedad en relación con el bien en litis; sin embargo, no por el hecho de que se demuestre tal titularidad, se debe tener por satisfecho el primero de los elementos de la acción, consistente en la propiedad del inmueble, pues su examen implica el análisis de circunstancias particulares que atañen al fondo de la controversia como, por ejemplo, que la posesión de la parte demandada sea posterior o no, al título que tiene el actor, o que aquélla tenga también un título en relación con el mismo bien...".

IV. A continuación se procederá al análisis de la defensa y excepción propuesta por el demandado *********, lo que se hará al tenor de los siguientes razonamientos:

En relación a la única excepción que hace valer consistente en la falta de acción, la misma es **improcedente**, ya que únicamente constituye una negación al derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico es el de arrojar la carga de la prueba a la parte actora en el juicio principal y el de obligar a la Juzgadora a examinar todos los elementos constitutivos de su acción, siendo dicha excepción materia del análisis de fondo de la acción principal promovida por la parte actora, toda vez que para su estudio es necesario estudiar todas y cada una de las pruebas ofrecidas por las partes; en tales consideraciones las mismas serán analizadas al momento de resolver de fondo de la acción principal planteada por la misma, toda vez que

es ahí en donde se determinará si la demanda interpuesta por la citada parte actora, es procedente, así como el reclamo de sus prestaciones, además de que el hecho de que mencione la parte demandada ha operado la prescripción a su favor igualmente es materia de estudio de la acción reconvenzional que fue planteada de su parte. Sirve de sustento legal la siguiente tesis jurisprudencial de la Octava Época bajo el número de registro: 214,059, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación XII, Diciembre de 1993, página 870, bajo el siguiente rubro y texto:

“...EXCEPCIONES, EXAMEN DE LAS. *Las disposiciones contenidas en el artículo 602 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Michoacán, de aplicación supletoria al Código de Comercio, impone al juzgador la obligación de analizar en la sentencia, entre otros aspectos, todas las excepciones llevadas a juicio por las partes, con la salvedad de que si concurren perentorias con dilatorias se ocupe primero de éstas, y sólo que ninguna de ellas prospere examine aquellas otras; pero como la norma en comento no establece la forma o sistema técnico jurídico para el examen de las excepciones, debe entenderse que el juzgador tiene facultad para hacerlo particularmente, una por una, o en conjunto si la naturaleza de las mismas lo permite, sin que con ello se cause perjuicio a la parte que las invocó, a menos que se omita indebidamente el estudio de alguna, ya que el espíritu del indicado precepto es que se analicen todas y cada una de las excepciones opuestas, con independencia del modo como se haga...”.*

V.- No existiendo cuestiones previas por resolver se procede al estudio de fondo en el presente asunto, comenzando, por cuestión de método, con el análisis de la reconvencción que hace valer el actor reconvenzionalista *****, en contra de la persona moral denominada *****, de quien reclama las siguientes pretensiones:

*“A) La declaración judicial de que el suscrito ha adquirido por vía de prescripción positiva la propiedad sobre el bien inmueble que se describe a continuación: Inmueble identificado como lote y terreno ubicado e identificado como ***** inscrito ante el Instituto Estatal de Servicios Registrales y Catastrales, bajo el Registro *****, foja *****, tomo *****, volumen *****, Sección *****, escritura ***** pasada ante la fe del Notario Publico*

número 1 de la Cuarta Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, con las siguientes medidas y colindancias, según plano catastral que adjunto:

Al norte 40 metros, colinda con calle sin nombre

Al sur 40 metros, colinda con calle sin nombre

Al oriente con 40 metros colinda con *****

Al poniente con 40 metros colinda con ***** Lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 1238 fracción I, del Código civil vigente en el Estado de Morelos

B).- La cancelación de la inscripción registral efectuada a favor de la demandada del ***** ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, cancelándose el folio electrónico inmobiliario e inscripción de la escritura pública identificada con el número ***** pasada ante la fe del Notario Público número uno de la Tercera Demarcación Notarial del Estado de Morelos.

C).- La declaración judicial de que por efecto y consecuencia jurídica de la prescripción positiva operada a favor del C. *****; es el legítimo propietario del inmueble que se describe a continuación:

Inmueble identificado como lote y terreno ubicado como lote y terreno ubicado e identificado como parcela número ***** , inscrito ante el Instituto Estatal de Servicios Registrales y Catastrales, bajo el Registro ***** , foja ***** , tomo ***** , volumen ***** , sección ***** , escritura ***** , pasada ante la fe del Notario Público número 1 de la Cuarta Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, con las siguientes medidas y colindancias:

Al norte 40 metros, colinda con calle sin nombre

Al sur 40 metros colinda con calle sin nombre

Al oriente con 40 metros colinda con *****

Al poniente con 40 metros colinda con *****

D).- El pago de gastos y costas a cargo de la parte demandada por haber dado motivo a la presente demanda...”

Manifestando como hechos constitutivos de su acción entre otras cosas lo siguiente:

“...en el mes de julio de el año 2000, formalice junto con mi hermano de nombre ***** , contrato de compraventa, sobre el inmueble objeto del presente juicio, aclarando que por cuestiones de tramite ante la persona moral ***** solo firmo o fue responsable del pago del predio objeto del presente juicio mi hermano ***** , al efecto adjunto al presente copia certificada de recibo de pago inicial, así como de cada uno de los pagarés que fueron debidamente cubiertos a la demandada ***** . , el inmueble adquirido se describe a continuación:

Inmueble identificado como lote y terreno como lote y terreno ubicado e identificado como parcela ***** , Morelos inscrito ante el Instituto Estatal de Servicios Registrales y Catastrales, bajo el Registro ***** , foja ***** , tomo ***** , volumen ***** , sección ***** , escritura ***** , pasada ante la fe del Notario Público

número 1 de la Cuarta Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, con las siguientes medidas y colindancias:

Al norte 40 metros, colinda con calle sin nombre

Al sur 40 metros colinda con calle sin nombre

Al oriente con 40 metros colinda con *****

Al poniente con 40 metros colinda con *****

Con clave Catastral *****

...una vez que fue celebrado el contrato de compraventa en forma inmediata el C. ***** y en ese entonces abogado y asesor jurídico del antes citado, el C. Lic. ***** en compañía del suscrito, de mi hermano ***** , así como de dos trabajadores del suscrito, nos trasladamos a carretera Tequesquitengo-Tehuixtla, sin número, precisamente al predio como lote y terreno ubicado e identificado como ***** Morelos del Municipio de Jojutla, Morelos, inscrito ante el Instituto Estatal de Servicios Registrales y Catastrales, bajo el Registro ***** , foja ***** , tomo ***** , volumen ***** , sección ***** , escritura ***** , pasada ante la fe del Notario Público número 1 de la Cuarta Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, en donde se estaba lotificando dicho predio, razón por la que el antes citado ***** y el Representante Legal de la demanda Lic. ***** , nos señalaron en forma física o material el predio que se había adquirido, por lo que en forma inmediata se procedió por parte de mis trabajadores a delimitar el predio objeto del presente juicio con postes de concreto y alambre de púas, toda vez que se nos indico que hasta que se concluyera el pago del predio podríamos construir una barda perimetral, de igual forma me presente ante los pocos habitantes o vecinos del predio para informarles que era el suscrito el nuevo propietario del inmueble objeto del presente juicio, razón por la que siempre públicamente me he ostentado como el legítimo propietario del inmueble objeto del presente juicio de prescripción positiva o usucapión.

Así las cosas, procedí a sembrar arboles frutales como son limones, naranjos y guayabos, los cuales actualmente están produciendo frutos, por su edad y tamaño, es a simple vista posible constar que los mismos no son de reciente siembra.

Como lo expreso el suscrito a partir o desde el año de 2000, se hizo cargo de los gastos de mantenimiento cuidado, mejoras y todo lo inherente al inmueble objeto del presente juicio, independientemente de que ante la sociedad esto es, en forma pública el suscrito ***** ha sido reconocido como propietario y legítimo poseedor del inmueble completamente rustico y que nunca ha tenido servicios públicos, objeto del presente juicio.

Desde el año 2000, hasta esta fecha el suscrito siempre ha ejercido en forma publica e ininterrumpida la posesión y públicamente se me reconoce como Titular del derecho real de propiedad sobre el inmueble objeto del presente juicio, pero resulta que en el año 2014, me entero que la supuesta persona moral de nombre „***** , que según se ostenta documentalmente como supuesta propietaria de una superficie de terreno donde esta inmerso el predio de mi propiedad, aduciendo que según adquirió el predio objeto del presente juicio en el año de dos mil seis, por efecto de una supuesta operación de compra-venta ante el Notario Público número uno de la Cuarta Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que consta en escritura pública número ***** del protocolo del Notario Público antes citado, pero resulta que nunca ha ejercido actos de posesión, dominio o acciones de mantenimiento cuidado, sobre el predio que según fue adquirido por dicha persona moral, y mucho menos tiene la posesión material del predio que es de mi propiedad.

Lo cierto es que, en el año de 2014, cuando el suscrito procedió a construir una barda perimetral, en el predio objeto del presente juicio, la persona moral denominada "*****", reclamo ante el entonces Tribunal contencioso Administrativo del Poder Judicial la nulidad de la Licencia de construcción otorgada por el Municipio de Jojutla a favor del suscrito, en la causa administrativa ***** siendo sobreseída dicha causa administrativa.

Posteriormente formulo la antes citada persona moral, denuncia penal en contra del suscrito, razón por la que se conformo la carpeta de investigación número ***** , en donde se determino que no era procedente ejercitar acción penal en contra del suscrito por el delito de despojo, al no existir elementos que así lo acreditaran (...)

(...) el suscrito ***** se ostenta públicamente e inclusive ante las autoridades municipales como propietario o dueño del inmueble objeto de la pretensión de prescripción positiva que se ejercita en contra de la parte demandada, puesto que desde el 16 de junio del año 2000 el suscrito ***** adquirió por efecto de contrato privado de compraventa la propiedad sobre el inmueble (...)

... desde el 16 de junio del año 2000 hasta esta fecha el C. ***** , ha poseído en forma pacífica, publica y cierta el inmueble objeto de la pretensión que ejercita de prescripción positiva, esto es entro en posesión del bien inmueble objeto del presente juicio de manera pacífica no ejerció violencia ni cometió delito alguno para tener la posesión del inmueble de su propiedad y que ha poseído sin interrupción alguna, esto es, la causa generadora de su posesión es la transmisión de propiedad por efecto del contrato de compraventa que celebro el suscrito actor con fecha 16 de junio de 2000, según se acredita con copia certificada de dicho instrumento que se adjunta al presente escrito, independientemente de lo anterior el suscrito no ha sido, condenado por delito relativo a la afectación de los derechos de posesión de persona alguna, esto es nunca se le ha imputado. Haber entrado en posesión indebida de un inmueble o por haber ejercido la fuerza física o en su caso someter a presión moral o psicológica a persona alguna con el objeto de entrar en posesión del inmueble que hoy es objeto del presente juicio.

Desde el 16 de junio de 2000 el suscrito actor posee en forma continua el inmueble que hoy es objeto de pretensión de prescripción adquisitiva, esto es desde el año de 2000 en forma continua y sin interrupción alguna hasta esta fecha ***** ha poseído el inmueble sobre el que se ejercita la pretensión de prescripción positiva, sin que su posesión se hubiera visto afectada por acciones legales, hechos o actos jurídicos que le impidieran poseer legítimamente y en carácter de propietario el inmueble de su propiedad por haberlo adquirido vía compraventa y poseído en forma continua hasta esta fecha.

Conforme a los requisitos o exigencias legales del artículo 1237 del Código Civil vigente en el Estado es necesario que la persona que pretende prescribir un inmueble lo posea en forma pública, lo que se traduce en que ante las Autoridad, las Sociedad, se ostente y se le reconozca como legítimo propietario del inmueble que pretende prescribir, en el caso que nos ocupa el suscrito actor es reconocido por sus vecinos, como el legítimo propietario y poseedor del inmueble objeto del presente juicio además de que ante las Autoridades Municipales, se le reconoce como la propietario y legítimo poseedor del inmueble objeto del presente juicio, nunca ha ejercido una posesión subrepticia ni tampoco ha ejercido una posesión que le impida ostentarse públicamente como la legítimo propietario del inmueble sobre el que se ejercita la pretensión adquisitiva de prescripción, por otro lado es cierta la posesión toda vez que no existe duda que la

misma fue transmitida junto con la propiedad por efecto del contrato de compraventa que celebro el suscrito actor y que se exhibe en copia certificada.

En las relatadas condiciones resulta que la prescripción positiva ha operado a favor del suscrito actor para adquirir en propiedad el inmueble objeto de la acción y ya identificado en el presente juicio, la cual he cuidado, conservado, y he pagado los impuestos municipales...”

Ahora bien, para analizar la procedencia de la acción de prescripción promovida por el demandado ***** en vía reconvenzional, es necesario mencionar como marco jurídico los artículos 965, 966, 980, 996, 1223, 1224, 1237 y 1238 del Código Civil del Estado de Morelos, que en su orden establecen:

“ARTICULO 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.”*

“ARTICULO 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.”*

“ARTICULO 980.- POSESIÓN DE BUENA MALA FE. *Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Se entiende por título la causa generadora de la posesión.”*

“ARTICULO 996.- POSESIÓN QUE PRODUCE LA PRESCRIPCIÓN. *Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.”*

ARTICULO 1223.- NOCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN.

Prescripción es un medio de adquirir bienes o derechos, o de perder estos últimos, así como de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.”.

“ARTICULO 1224.- CLASES DE PRESCRIPCIÓN.

*Se llama prescripción positiva o usucapión la forma de adquirir bienes o derechos mediante la posesión en **concepto de dueño o de titular de un derecho real**, ejercida en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la Ley. Tratándose de derechos reales de garantía, no se podrán adquirir por prescripción.”*

“...ARTÍCULO 1237:“...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.”*

“ARTICULO *1238.- 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 los preceptos legales citados se desprende que la prescripción es un medio de adquirir bienes o derechos mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley; siendo el tiempo para adquisición de bienes inmuebles el de cinco años; además de que ésta debe ser en concepto de dueño, de buena fe y de manera pacífica, continua, cierta y pública.

La posesión en concepto de propietario, equivale a la “posesión originaria”. Se traduce en un estado de hecho que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento semejantes a los que realiza un propietario. Es decir, el poseedor en concepto de dueño se conduce como el propietario de la cosa; y ello difiere de la “posesión derivada”.

Esto es, por regla general, quien tiene el derecho de propiedad sobre un bien, ejerce sobre el mismo el derecho de posesión. Sin embargo, puede optar por concederle temporalmente el derecho de posesión a un tercero, quien no puede ostentarse como dueño, porque la causa generadora de su posesión proviene del mismo dueño, de manera que la posesión que ejerce, precisamente, en nombre o con consentimiento del dueño; es decir, que constituye una posesión indirecta o derivada.

En consecuencia, el poseedor derivado no puede reclamar una prescripción adquisitiva del dueño que le concedió temporalmente la posesión derivada del bien, puesto que en ningún momento estuvo facultado para poseer en concepto de propietario, en todo momento tuvo una posesión derivada del mismo dueño, que ejerció con el consentimiento del aquel.

Cuestión distinta se da cuando se trata de un poseedor originario, el cual sí está facultado para poseer en concepto de dueño, y, por tanto, puede prescribir el bien a su favor, siempre y cuando acredite

que ha poseído por el lapso suficiente en forma continua, pública y pacífica.

En ese tenor, la posesión apta para prescribir, además de ser en concepto de dueño, debe fundarse en el ejercicio efectivo de la posesión durante el plazo establecido en la Ley, lo que se traduce en el uso y goce real del bien. Esto es, debe sustentarse en una posesión continua, actual, directa, efectiva y permanente, que no sea interrumpida, y solo puede tener lugar sobre bienes que están en el comercio, es decir, que son susceptibles de apropiación.

Nuestro mas alto Tribunal se ha pronunciado sobre las características que requiere la posesión originaria para prescribir, señalando que la publicidad en la posesión debe manifestarse ostensiblemente, de manera indiscutible y objetiva, siendo susceptible de apreciarse por los sentidos, mediante la ejecución de actos que revelen que el poseedor es el dominador de la cosa, el que manda en ella, como dueño en sentido económico, frente a todo el mundo; que ejerce un poder indiscutible, de orden económico, para hacer suya la cosa desde el punto de vista de los hechos.

Ahora bien, en adición a lo anterior, el lapso necesario para prescribir, varía, dependiendo de sí la posesión ha sido de buena o mala fe.

Por regla general, se considera que el poseedor originario de buena fe, posee en razón de un “justo título”; mientras que el poseedor originario de mala fe carece de un título para poseer, esto es, su posesión

se deriva de una situación de hecho que tiene lugar cuando se apropia del bien, ya sea porque está vacante -el bien no tiene dueño cierto y conocido- o algunas codificaciones permiten que la usucapión se actualice cuando la posesión se adquiere por medio de la violencia, o por la comisión de algún delito, en cuyo caso, el plazo para que proceda la usucapión es mayor, y empieza a contabilizarse a partir de que cesó la violencia y/o prescribió la acción penal por el delito de que se haya tratado.

Sin embargo, en ambos casos, el poseedor originario- de buena y mala fe- debe revelar y acreditar la “causa generadora de su posesión”, entendiéndose por tal, el origen de su posesión.

La prueba fehaciente respecto de la “causa generadora de la posesión”, es muy importante para descartar una posesión derivada, que no es apta para prescribir, porque se ejerce en nombre del dueño.

Por tanto, solo en aquellos casos en los que se pruebe en forma fehaciente la causa generadora de la posesión, y de la misma se desprenda que, en efecto, se trata de una posesión originaria, como en el caso concreto lo es, puede tener lugar la prescripción adquisitiva.

De ahí que sea carga del accionante que pretenda se declare la usucapión a su favor, revelar y acreditar fehacientemente la causa generadora de su posesión.

Lo anterior ha sido recogido en diversas tesis emitidas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, mismas que son al tenor siguiente:

*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.

En lo que respecta a la posesión de buena fe, (que es la invocada por el accionante) nuestra legislación establece lo siguiente: El artículo 1238 del Código Sustantivo Civil vigente en el Estado de Morelos, estatuye que los bienes inmuebles se prescriben en cinco años cuando se poseen en concepto de propietario, de buena fe, pacífica, continua y públicamente, y por mencionar, en diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión en concepto de propietario, pacífica, continua y pública, en tanto que en diverso numeral 980 del propio código, precisa que es poseedor de buena fe, el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer, también es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, y que es poseedor de mala fe, el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce vicios de su título que le impide poseer con derecho.

Por su parte, al establecer el artículo 1237 de la Legislación antes invocada, que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública, debe considerarse que uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario y tal calidad sólo puede ser calificada si se invoca la causa generadora de la posesión, dado que si ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento.

Por ello la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de

buena fe, tendrá que basarse en la convicción que adquiriera el juzgador respecto del material probatorio ofrecido en el sumario del que se advierta con certeza la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario.

Debiendo precisar que, la carga de la prueba recae en la parte actora, esto es, en quien aduce que la prescripción positiva se ha consumado en su favor, como ha sido recogido en diversas tesis de nuestro más Alto Tribunal, como sigue:

*Registro digital: 216008
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Octava Época
Materias(s): Civil
Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XII, Julio de 1993, página 266
Tipo: Aislada*

PRESCRIPCION POSITIVA, POSESION EN CONCEPTO DE PROPIETARIO. (LEGISLACION DEL ESTADO DE MEXICO).

De los términos del artículo 911 fracción I del Código Civil, de la entidad, que dice: "911. La posesión necesaria para usucapir debe ser: I. En concepto de propietario;" ..., se desprende la exigencia de que la posesión que se estime apta para prescribir sea en concepto de propietario, presupuesto legal que indiscutiblemente determina que no basta la simple intención de sentirse dueño de la cosa sino que son necesarios que se realicen actos y hechos susceptibles de ser apreciados por los sentidos que indiquen que se es el dueño o dominador de la cosa, lo que no puede tenerse así con la sola afirmación del promovente de que a la muerte de su padre que tenía una posesión derivada, él continuó en posesión del inmueble, sintiéndose propietario.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 319/93. Luciano Hernández Rocha. 4 de mayo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Solís Solís. Secretaria: Ma. del Rocío F. Ortega Gómez.

Así, corresponde a la parte actora reconvencional
***** probar los elementos constitutivos de su acción y, para ello, puede aportar todas aquellas pruebas que estime idóneas para probar los hechos que dieron origen a su posesión y para ello ofreció primeramente copias certificadas del expediente número **151/2018-1** relativo al juicio Ordinario Civil

promovido por ***** en contra de *****y otros, radicado en el Juzgado Tercero Civil en Materia Familiar y de Sucesiones del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, de las cuales se advierte copia de una **constancia de cesión de derechos** de fecha dieciséis de junio del dos mil, que suscribió el señor *****en su carácter de presidente de la “*****.” como cedente y *****y ***** como cesionarios, de un terreno rústico, sin servicios de ningún tipo, el cual dice es propiedad de “***** según documentación presentada. Dicho terreno se encuentra ubicado en el campo denominado “***** y cuenta con las siguientes medidas y colindancias: Al norte 40.00 metros y colinda con calle; al sur 40.00 metros y colinda con calle; al oriente 40.00 metros y colinda con lote *****; al poniente 40.00 metros y colinda con lote ***** , teniendo una superficie total de 1600 metros cuadrados; documento que bajo protesta de decir verdad dice el actor reconvencionista ***** fue el origen para que él entrara a poseer el inmueble materia del presente juicio.

De igual manera, en las mismas copias certificadas del expediente antes mencionado, obra agregado copia de una **constancia de cesión de derechos**, de fecha dieciocho de diciembre del dos mil doce, que suscribió el señor ***** como cedente y ***** como cesionario, de unos lotes rústicos ejidales marcados con los números ***** ubicados en el campo denominado ***** , Municipio de Jojutla, Morelos de los cuales es poseedor ***** , y cuenta con las siguientes medidas y colindancias: Al norte 40.00 metros y colinda con calle; al sur 40.00

metros y colinda con calle; al oriente 40.00 metros y colinda con lote *****; al poniente 40.00 metros y colinda con lote ***** , teniendo una superficie total de 1600 metros cuadrados; lotes que en conjunto según el dicho por el actor reconvencionista conforman el bien inmueble materia del juicio.

Pruebas documentales privadas que si bien, fueron exhibidos en diverso juicio, la Secretaria de Acuerdos dio fe de tenerlos a la vista, lo que crea convicción en la suscrita de la existencia de dichas documentales y por lo tanto una vez que fueron analizados y valorados por esta Juzgadora, se determina que con fundamento en lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, es procedente otorgarles valor y eficacia probatoria para tener por acreditada la causa original que dio motivo al actor reconvencionista ***** para entrar a poseer el bien inmueble marcado como ***** , Morelos.

De igual manera, fue desahogada en autos la prueba **Confesional** a cargo del demandado reconvencionista persona moral denominada ***** , por conducto de su Apoderado Legal Licenciado ***** , en la audiencia de pruebas y alegatos celebrada el veinticuatro de enero del dos mil diecinueve, de la cual se advierte que el absolvente contesto a las posiciones marcadas con los números 3, 4, 6, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 lo siguiente:

“3.- Que reconoce la absolvente que su articulante desde el año 2000 posee la porción de terreno o inmueble que pretende reivindicar.- no

4.- Que reconoce la absolvente que su articulante ha tenido la posesión ininterrumpida del inmueble objeto del presente juicio reivindicatorio desde el año 2000.- no, y nunca

5.- Que su articulante siempre se ha ostentado como propietario del inmueble que pretende reivindicar.- no

6.- Que es de pleno conocimiento que el C. ***** que su articulante es el que se ostenta como propietario del inmueble que es objeto del presente juicio.- no

12.- Que su articulante desde el año 2000 delimito con postes de concreto y alambre de púas el inmueble que pretende reivindicar la absolvente.- no

13.- Que la absolvente reconoce que su articulante tiene sembrados arboles frutales en la superficie del inmueble objeto de su pretensión reivindicatoria.- no

14.- Que la absolvente promovió juicio de nulidad ante el entonces Tribunal Contencioso Administrativo juicio sobreseído.- no

15.- Que reconoce el absolvente le fue sobreseído el juicio de nulidad que promovió en contra del Ayuntamiento de Jojutla, en la causa administrativa 150/2014.- no

16.- Que reconoce que su articulante tiene posesión ininterrumpida del bien inmueble objeto del presente juicio por más de 18 años.- no, que en las copias certificadas que exhibe el articulante se aprecia que son documentos del inmueble sesenta con clave catastral ***** , en el cual es donde se encuentra de manera formal y no material la clave catastral ***** , en el cual así se aprecia en la constancia que exhibe el articulante expedida por el ayuntamiento de Jojutla en copia certificada.

17.- Que reconoce la absolvente que desde el año 2005 en que adquiere el inmueble que pretende reivindicar omitió oponerse a la posesión que ejerce su articulante sobre dicho inmueble.- no, debido a que mi posición es originaria, es decir poseo el inmueble con la clave catastral ***** , desde que se hizo la escritura en favor de mi representada.

Probanza a la que se le otorga valor probatorio de conformidad con lo previsto en el artículo 490 de la Ley Adjetiva Civil en vigor en esta Entidad Federativa, al haberse observado en su desahogo las formalidades que exige la Normatividad en mención; sin embargo, no le aporta ningún beneficio al C. ***** , toda vez que la parte demandada reconvencionista negó todas y cada una de las posiciones formuladas al respecto, ya que no reconoce que el actor ***** sea el dueño del predio materia del juicio ni que lo posea con dicho carácter.

Igualmente, el actor reconvencionista ***** aportó la prueba **Testimonial** a cargo de ***** , que fue desahogada en la audiencia de pruebas y alegatos celebrada el seis de marzo del dos mil diecinueve, respondiendo el primero a las preguntas formuladas y que en este aparatado interesa lo siguiente:

“2.- Desde cuando conoce a *****.- Aproximadamente treinta años.

3.- Porque conoce a *****.- Porque el ha solicitado mis servicios de herrería y soldadura para sus negocios.

4.- Si conoce a la persona moral denominada *****.- Es una compañía que le vendió a ***** ocho terrenos en *****

5.- Desde cuando conoce a la persona moral *****.- Como del dos mil dos

6.- Si sabe donde se ubica el terreno propiedad del C. *****.- Si, esta en ***** sin número, y se está construyendo un centro de recreación para alcohólicos y drogadictos

7.- Porque conoce al ubicación del terreno de ***** objeto del presente juicio.- Porque me ha contratado para hacerle trabajos de herrería.

8.- Si sabe porque demando la personal moral ***** a *****.- Si, porque le vendieron a ***** y después le vendieron a otras personas y quisieron recorrer a todas las personas.

9.- Si sabe que persona le entrego la posesión del terreno ubicado en el ejido de Tequesquitengo identificado como lote y terreno parcela n *****.- Su nombre no lo sé, pero era el dueño y un Licenciado.

10.- Con que fecha adquirió ***** el predio que esta en juicio.- Yo se que él tiene la posesión desde el año dos mil.

11.- Si sabe que actividades ha llevado a cabo ***** en el terreno que adquirió en el Ejido de *****.- Yo le construí un garange para meter sus camionetas y un cuarto que utiliza para guardar herramientas porque tiene árboles frutales.

12.- Desde que fecha conoce usted la existencia de la empresa *****.- Desde el dos mil.

La razón de su dicho lo es porque tengo relación de trabajo con el señor Joel desde hace treinta años...”

En tanto que, el segundo ateste contesto a las mismas interrogantes, lo siguiente:

“2.- Desde cuando conoce a *****.- Desde hace treinta años

3.- Porque conoce a *****.- Porque somos comerciantes, en la feria nos conocimos hace treinta años y de ahí entablamos amistad.

4.- Si conoce a la persona moral denominada *****.- Si, conozco al que la representa, es el señor *****

5.- Desde cuando conoce a la persona moral *****.- Desde que me comento el señor ***** de unos terrenos y me intereso y fui a las oficinas para pedir información sobre los terrenos y ahí conocí al señor *****

6.- Si sabe donde se ubica el terreno propiedad del C. *****.- Si en ***** , y yo fui con el varias veces desde que lo cercó por primera vez con alambre de púas y postes de concreto y me invito y fuimos a verlos porque fueron ocho terrenos que compro en el año dos mil y ya fue bardado después.

7.- Porque conoce al ubicación del terreno de ***** objeto del presente juicio.- Porque me invito a conocer el terreno, hizo una comida haya y porque la intención de él es hacer su centro de rehabilitación para drogadictos y alcohólicos y siempre nos invita.

8.- Si sabe porque demando la personal moral ***** a *****.- No, no se porque nunca ha tenido problemas con el terreno desde que lo compro, ha plantado árboles y tiene un velador.

9.- Si sabe que persona le entrego la posesión del terreno ubicado en el ejido de ***** identificado como lote y terreno parcela número *****.- El señor ***** y yo estuve presente cuando le hizo la entrega y le señalo la ubicación exacta del terreno, también estuve presente cuando se hizo el contrato de cesión de derechos se lo entrego el señor *****

10.- Con que fecha adquirió ***** el predio que esta en juicio.- En el año dos mil

11.- Si sabe que actividades ha llevado a cabo ***** en el terreno que adquirió en el Ejido de *****.- Si, ha plantado arboles que ahora ya están grandes, guayabos, plátanos, ciruelos, papayas, limones y bardo el terreno, son bardas grandes y puso dos portones.

12.- Desde que fecha conoce usted la existencia de la empresa *****.- Desde el año dos mil cuando se hizo el contrato de compra venta de esos terrenos.

La razón de su dicho lo es porque es mi amigo el señor ***** y estuve con él y conozco toda su trayectoria, se hizo el terreno con mucho sacrificio y yo he visto como ha luchado, y muy temprano lleva agua en su camioneta para regar sus árboles...”

Y el tercer testigo al mismo formulario respondió:

“2.- Desde cuando conoce a *****.- Desde el noventa y ocho aproximadamente.

3.- Porque conoce a *****.- Él es pastor y yo asisto a la congregación donde el pastorea

4.- Si conoce a la persona moral denominada *****.- Solo por los comentarios que nos hizo sobre la adquisición de unos lotes que son ocho.

5.- Desde cuando conoce a la persona moral *****.- Cuando se hizo la venta de los lotes en el dos mil

6.- Si sabe donde se ubica el terreno propiedad del C. *****.- Si, si se en *****

7.- Porque conoce al ubicación del terreno de ***** objeto del presente juicio.- Porque ahí se tiene pensado hacer un centro de rehabilitación e íbamos a limpiar el terreno.

8.- Si sabe porque demando la personal moral ***** a *****.- Que le está reclamando el terreno, pero ellos ya le había dado constancia de que se lo habían vendido.

9.- Si sabe que persona le entrego la posesión del terreno ubicado en el ejido de ***** identificado como lote y terreno parcela número *****.- A la persona físicamente no la conocí pero fue el promotor que vendía los terrenos, era promotora de la vivienda.

10.- Con que fecha adquirió ***** el predio que esta en juicio.- En el dos mil.

11.- Si sabe que actividades ha llevado a cabo ***** en el terreno que adquirió en el Ejido de *****.- Se hizo una barda perimetral, tiene árboles

12.- Desde que fecha conoce usted la existencia de la empresa *****.- Cuando se compraron los terrenos.

La razón de su dicho lo es porque soy miembro de la congregación donde el pastorea y he estado ahí, además por lo del proyecto que se tiene para el terreno y en base a las juntas me he enterado y hemos ido a limpiar el terreno...”

Deposiciones a las que de conformidad con el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, cuenta con valor y eficacia probatoria al ser útil para acreditar que el actor reconvencional ***** , en el año dos mil adquirió unos lotes en Tequesquitengo, los cuales ya bardeó, sembró árboles frutales, hizo un garaje para sus camionetas, ostentándose desde entonces como propietario de manera pública, pacífica y cierta por más de dieciocho años de una fracción del bien

*****; por lo que tal testimonial sí aporta beneficio a su oferente para acreditar su posesión como propietaria de dicha fracción.

Corroborado lo anterior, con la prueba pericial en materia de Topografía, desahogándose únicamente con los peritos propuestos por la parte demandada reconvencionista y del Juzgado, ya que el actor en la reconvencción omitió presentar a su perito y por lo tanto tácitamente se tiene por conforme con el peritaje del Juzgado; pericial que fue desahogada en resumen en los siguientes términos:

Por cuanto al perito de la parte demandada reconvencionista Arquitecto **Daniel Damaso Santana Patiño**, en sus conclusiones manifestó:

*“...En base a lo anteriormente expresado se concluye que el predio identificada bajo la clave catastral y número de cuenta *****. Ante la Autoridad responsable, ubicada en el campo denominado ***** , Morelos. Se encuadra al interior del predio identificado como lote ***** , registrado catastralmente con la clave ***** propiedad de la parte actora, ubicada la carretera Jojutla, Tequesquitengo en el campo denominado ***** del Poblado de ***** , Municipio de Jojutla, Morelos...”*

En relación al perito designado por este Juzgado, Arquitecto **Aurelio Toledo Velasco**, en su nota final indicó:

*“...el demandado construyo en la parcela ***** , cuando por documento descrito en antecedente IV, de este dictamen se especifica que el C. ***** , siendo Representante de la empresa denominada sociedad civil ***** , le cedió los derechos de posesión de una fracción de 1,600 m2 (mil seiscientos metros cuadrados, siendo un cuadrado de cuarenta por lado, localizado dentro de la parcela ***** , siendo propiedad de la moral denominada ***** , representada entre otros por el C. ***** , por las manifestaciones vertidas en el párrafo anterior, el demandado tiene su construcción sembrada sobre parcela a la que no corresponde...”*

Prueba pericial que en atención a lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, es procedente otorgarle eficacia probatoria para acreditar que dentro del inmueble propiedad del demandado reconvencionista persona moral denominada *****, se encuentra una fracción de terreno que posee el actor reconvencionista *****, fracción que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: Al norte 40 metros, colinda con calle sin nombre; Al sur 40 metros, colinda con calle sin nombre; Al oriente con 40 metros colinda con propiedad privada; Al poniente con 40 metros colinda con propiedad privada; con una superficie total de mil seiscientos metros cuadrados. Fracción de terreno que cuenta con su cuenta catastral número *****.

Así también, el actor ***** ofertó la prueba **documental pública** consistentes en copias certificadas del expediente número **151/2018-1** relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por ***** en contra de ***** radicado en el Juzgado Tercero del Cuarto Distrito Judicial en el Estado. Y copias certificadas de la causa penal oral JCJ/008/2015 que contiene la resolución de fecha ocho de febrero del dos mil dieciocho, en la cual los Magistrados de segunda Instancia confirmaron el auto de fecha diecinueve de octubre de dos mil diecisiete, mismo que decretó el no ejercicio de la acción penal, al advertir que no existió el delito de despojo por parte de *****, por lo que se dejó a salvo los derechos a la persona moral denominada *****

Documental pública a la que se les otorga valor probatorio de conformidad con los artículos 437 y 490 de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor, toda vez que fueron expedidos por Autoridades autorizadas para hacerlo; con eficacia probatoria para acreditar que la posesión del actor reconvencionista no se ha interrumpido, ni molestado ni perturbado, ya que como se advierte de los documentos descritos con anterioridad no se ha emitido por parte de Autoridad competente, resolución o sentencia debidamente ejecutoriada que determine que el actor reconvencionista se haya privado de su posesión o que dicha posesión sea de manera ilegal, tal y como lo dispone el artículo 1251 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

Por cuanto a la prueba de declaración de parte ofrecida a cargo de la persona moral denominada ***** , en diligencia de fecha veinticuatro de enero del dos mil diecinueve, se le tuvo al oferente de la prueba ***** por desistido a su más entero perjuicio del mencionado medio probatorio.

Finalmente, ofreció la instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto legal y humano; a las que se les confiere valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Adjetivo Civil en vigor en el Estado de Morelos; y **eficacia** para acreditar que el actor reconvencional ***** desde el año dos mil, posee una fracción del terreno ubicado en ***** , Morelos, marcado como parcela número ***** , del ejido de ***** , Jojutla, Morelos, en concepto de dueño, de buena fe y de manera pacífica,

continua, cierta y pública; además de que ha ejercido actos de dominio como son el de hacer barda en su perímetro, sembrar arboles frutales y contar con su cuenta catastral como lo es, la número *****.

En conclusión, los elementos de prueba valorados antes en lo **individual** y ahora en su **conjunto** se llega a la firme convicción de que el actor reconvenccionista ***** **acredita** encontrarse poseyendo la fracción del inmueble materia del presente juicio, incluso, por un tiempo superior al que se requiere para adquirir la propiedad por posesión de mala fe; ello al haber quedado demostrado que ***** , derivado de una cesión de derechos celebrada desde el año dos mil, ha poseído una fracción del ***** , en calidad de **propietario** de manera **continua**, ya que como se ha dicho posee dicha fracción en forma personal, es decir, tiene el uso, el goce y el disfrute del bien y durante ese tiempo nunca ha sido privado de la posesión referida y nunca ha dejado de poseer dicho inmueble; de manera **pacífica** toda vez que nunca antes de haber tomado posesión y nunca después de haber tomado posesión ha ejercitado ningún acto de violencia ni física ni moral para lograr tener la posesión, misma que tiene de manera personal desde el año dos mil, siendo mas de dieciocho años; de manera **cierta** ya que desde que entró a poseer el inmueble en litigio lo hizo en concepto de propietario, tan en así que ha construido una barda para delimitar el predio así como ha sembrado arboles frutales y ha construido un garaje; y de manera **pública** dado que desde el día dieciséis de junio del dos mil, siempre se ha ostentado como propietario del inmueble, actuando como tal para

efectos de realizar pagos de servicios públicos ya que cuenta con su cuenta catastral debidamente inscrita ante la Autoridad Competente, ostentándose como legítimo propietario y poseedor ante sus vecinos y la gente en general.

Aunado a lo anterior, resulta trascendente mencionar que el actor reconvencionista ***** entró en posesión de la fracción del bien *****, incluso desde antes de que la demandada reconvencionista, persona moral denominada *****, celebrara la compraventa del mismo, tal y como se desprende de la copia certificada del testimonio de la **Escritura Pública Número *******, folio *****, volumen *****, de fecha *****; esto es el señor ***** ha venido poseyendo desde el año dos mil por lo que, se advierte que la demandada ***** nunca ha estado en posesión física y material del predio, porque incluso el actor ***** ya se encontraba realizando actos de dominio o posesión derivado de la cesión de derechos con la que cuenta desde el año dos mil, construyendo barda perimetral en el citado inmueble. Sirve de apoyo la siguiente jurisprudencia emitida por el Alto Tribunal del País:

*Registro digital: 162032
 Instancia: Primera Sala
 Novena Época
 Materias(s): Civil
 Tesis: 1a./J. 125/2010
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIII, Mayo de 2011, página 101
 Tipo: Jurisprudencia*

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA).

La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable, según se desprende de los artículos 998,

1307, párrafo primero, y 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora. El concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario, dado que en el ordenamiento de referencia, es el único que puede usucapir. Es relevante señalar que la posesión originaria puede ser justa o de hecho. Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó (cinco o diez años según el caso, atendiendo al citado artículo 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora), siempre deberá probar la causa generadora de la posesión. Consecuentemente, si pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, en el que basa su pretensión. Así mismo, si pretende que se declare su adquisición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe.

Contradicción de tesis 175/2010. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Segundo, ambos en Materias Civil y de Trabajo del Quinto Circuito. 17 de noviembre de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Roberto Ávila Ornelas.

Tesis de jurisprudencia 125/2010. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil diez.

En consecuencia, se declara que la parte actora reconvencionista ***** acreditó la acción de prescripción positiva que ejercitó en contra de la persona moral denominada *****, Representada por su Apoderado Legal **Licenciado *******, marcada con el inciso A) y C) de su demanda reconvencional; Así, como declarar que adquirió la propiedad a través de la prescripción positiva de una fracción de terreno del bien *****, con las siguientes medidas y colindancias: Al norte 40 metros, colinda con calle sin nombre; Al sur 40 metros, colinda con calle sin nombre; Al oriente con 40 metros colinda con propiedad privada; Al poniente con 40 metros colinda con propiedad privada, con superficie de 1,600 (mil seiscientos) metros cuadrados; inmueble que en su totalidad se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de

Morelos, con número de folio electrónico inmobiliario *****.

Asimismo, por cuanto a la pretensión marcada con el inciso b) reclamada al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, se condena al mismo a cancelar la inscripción que en esa Dirección existe a nombre de persona moral denominada *****, respecto de una fracción de terreno del bien *****, con las siguientes medidas y colindancias: Al norte 40 metros, colinda con calle sin nombre; Al sur 40 metros, colinda con calle sin nombre; Al oriente con 40 metros colinda con propiedad privada; Al poniente con 40 metros colinda con propiedad privada, con superficie de 1,600 (mil seiscientos) metros cuadrados; inmueble que en su totalidad se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con número de folio electrónico inmobiliario *****; así como a la inscripción de que se declara propietario por prescripción positiva respecto del bien inmueble anteriormente mencionado a la parte actora reconvencionista *****.

En atención a lo anterior, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, con copia anexa de la presente y del auto que la declare ejecutoriada, gírese atento oficio al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a efecto de que proceda a realizar la cancelación de los antecedentes registrales respecto de una fracción de terreno del bien *****, con las siguientes medidas y colindancias: Al norte 40 metros, colinda con calle sin

nombre; Al sur 40 metros, colinda con calle sin nombre; Al oriente con 40 metros colinda con propiedad privada; Al poniente con 40 metros colinda con propiedad privada, con superficie de 1,600 (mil seiscientos) metros cuadrados; inmueble que en su totalidad se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con número de folio electrónico inmobiliario *****; así como el de realizar la inscripción de propiedad en favor de *****; En la inteligencia que la copia certificada de la presente resolución y el auto que la declare ejecutoria servirán de título de propiedad para el accionante, la que será a costa del mismo, como lo instruye el artículo 1243 del Código Civil que a la letra dice:

“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.*

Por último, y por cuanto a la pretensión marcada con el inciso D) que se reclama al demandado reconvencionista, persona moral denominada ***** resulta procedente condenarlo al pago de Gastos y costas originadas por el presente Juicio, toda vez que se condujo con mala fe de conformidad con lo dispuesto por el numeral 164 del Código Procesal Civil en vigor.

VI.- Ahora bien, al haber prosperado la acción reconvencional entablada por ***** respecto de la prescripción positiva, deviene innecesario entrar al estudio de la acción reivindicatoria perseguida por la persona moral denominada ***** , por lo que se absuelve al demandado en lo principal ***** de

todas y cada una de las prestaciones reclamadas por parte de la actora. Corroborando la determinación anterior las tesis cuyo rubro y texto rezan:

Registro digital: 183370

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.11o.C.68 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVIII, Agosto de 2003, página 1860

Tipo: Aislada

USUCAPIÓN. ES DE ESTUDIO PREFERENTE A LA REIVINDICACIÓN YA SEA PLANTEADA VÍA ACCIÓN O RECONVENCIÓN.

Cuando se demanda la reivindicación y se reconviene la usucapión o viceversa, debe examinarse, en principio, la procedencia de la prescripción, pues de ser procedente ésta, resultaría innecesario examinar si se acreditaron los elementos de la acción reivindicatoria, pues el objeto de la acción de usucapión es que a través de la sentencia se declare propietario al actor y, por ende, desaparece el derecho de propiedad del reivindicante existente antes de la prescripción.

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 237/2003. 29 de mayo de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Indalfer Infante Gonzales. Secretario: Eduardo Jacobo Nieto García.

Véase: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo IV, septiembre de 1996, página 763, tesis II.1o.C.T.58 C, de rubro: "USUCAPIÓN, ACCIÓN RECONVENCIÓN. ES PREFERENTE SU ESTUDIO CUANDO LA ACCIÓN PRINCIPAL ES LA REIVINDICACIÓN."

Nota: Por ejecutoria de fecha 10 de mayo de 2006, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 17/2006-PS en que participó el presente criterio.

Registro digital: 201557

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: II.1o.C.T.58 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo IV, Septiembre de 1996, página 763

Tipo: Aislada

USUCAPIÓN, ACCIÓN RECONVENCIÓN. ES PREFERENTE SU ESTUDIO CUANDO LA ACCIÓN PRINCIPAL ES LA REIVINDICACIÓN.

Es correcto que cuando se demanda la reivindicación y se reconviene la usucapión, se estudie primeramente esta última, puesto que de ser procedente haría innecesario estudiar las pretensiones del actor, consistentes en la reivindicación del inmueble en litigio. Lo anterior es así, pues cuando se ejercita acción reivindicatoria y el demandado contrademanda su usucapión debe estudiarse en primer término la acción reconvenicional, porque el objeto de ésta es obtener sentencia en la cual se declara propietario al actor, en la reconvencción en cuya hipótesis, desaparece el derecho de la propiedad del reivindicante, luego, no sería lógico el análisis de la reivindicatoria, antes de la usucapión, si el elemento propiedad de la primera es menester sujetarlo a estudio, en la prescripción positiva.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 1177/95. Manuel Aguila Pérez. 14 de diciembre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Fernando Narváez Barker. Secretario: Isaac Gerardo Mora Montero.

Notas:

Por ejecutoria de fecha 3 de septiembre de 1997, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 77/96 en que participó el presente criterio.

Por ejecutoria de fecha 10 de mayo de 2006, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 17/2006-PS en que participó el presente criterio.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 101, 104, 105, 106, 384, 386, 490, 491, 663, 664, 665, 666, 667 del Código Procesal Civil, es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio, y la vía elegida ha sido la correcta.

SEGUNDO. Se declara que la parte actora reconvencionista ***** acreditó la acción de prescripción positiva que ejercitó marcada con los incisos A) y C) de su demanda reconvenicional que ejercitó contra de la persona moral denominada ***** , en consecuencia;

TERCERO.- Se declara que ***** , adquirió la propiedad a través de la prescripción positiva respecto de una fracción de terreno del bien ***** , con las siguientes medidas y colindancias: Al norte 40 metros, colinda con calle sin nombre; Al sur 40 metros, colinda con calle sin nombre; Al oriente con 40 metros colinda con propiedad privada; Al poniente con 40 metros colinda con propiedad privada, con superficie de 1,600 (mil seiscientos) metros cuadrados; inmueble que en su totalidad se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de

Morelos, con número de folio electrónico inmobiliario *****; por las razones expuestas en la parte considerativa de esta resolución.

CUARTO.- Se condena al **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO**, a la pretensión marcadas con el inciso B), en atención a lo expuesto en la parte final del considerando V.

QUINTO.- Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, con copia anexa de la presente y del auto que la declare ejecutoriada gírese atento oficio al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a efecto de que proceda a realizar la cancelación de los antecedentes registrales respecto de una fracción de terreno del bien ***** , con las siguientes medidas y colindancias: Al norte 40 metros, colinda con calle sin nombre; Al sur 40 metros, colinda con calle sin nombre; Al oriente con 40 metros colinda con propiedad privada; Al poniente con 40 metros colinda con propiedad privada, con superficie de 1,600 (mil seiscientos) metros cuadrados; del inmueble del que en su totalidad se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con número de folio electrónico inmobiliario ***** , así como el de realizar la inscripción de propiedad en favor de *****; en el entendido que con fundamento en lo dispuesto por el artículo 1243 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, la copia certificada de esta resolución y el auto que la declare ejecutoria servirá de

título de propiedad para el accionante, la que será a costa del mismo.

SEXTO.- Se condena al demandado reconvencionista persona moral denominada *****, al pago de Gastos y costas originadas por el presente Juicio, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 164 de la Ley Procesal Civil.

SÉPTIMO.- Al haber prosperado la acción reconvencional entablada por ***** respecto de la prescripción positiva, deviene innecesario entrar al estudio de la acción reivindicatoria perseguida por la persona moral denominada *****, por lo que se absuelve al demandado en lo principal ***** de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por parte de la actora.

OCTAVO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió en definitiva y firma la Maestra en Derecho **ROSENDA MIREYA DIAZ CERÓN**, Juez Primero Civil En Materia Familiar y de Sucesiones de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Tercer Secretaria de Acuerdos, Licenciada **VICTORIA PAREDES NOGUERÓN**, con quien actúa y da fe.