

Jiutepec, Morelos, dieciocho de febrero de dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver en **DEFINITIVA** los autos del expediente número **312/2017**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido ante este Juzgado por ***** ,
 contra ***** , ***** , ***** ,
 *****; radicado en la Segunda Secretaría, y:

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

1. Escrito inicial de demanda. Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de los Juzgados Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, el día veinte de junio de dos mil diecisiete, ***** , presentó demanda en contra del ***** , ***** , ***** , *****; reclamándoles las siguientes prestaciones:

De las personas morales ***** ,
 ***** ,

“...I).- La declaración de que se ha consumado, y el suscrito ***** ha adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva respecto del terreno y casa habitación identificada como ***** , mismo que cuenta con una superficie de 105.00 m2 y 131.79 de metros construidos, contando con las siguientes medidas y colindancias: Al NORTE, en 7.00 metros con área común del condominio; al SUR, en 7.00 metros con privada *****; al ESTE, en 15.00 metros con lote 35; y al Oeste, en 15.00 metros con lote 31... inscrito en el Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Morelos, bajo el folio real electrónico número ***** .

II).- La declaración judicial, por sentencia ejecutoriada de que ***** , es propietario del inmueble anteriormente mencionado, cuya0s características de identificación han quedado establecidas en líneas anteriores.

III).- La declaración judicial por sentencia ejecutoriada de que han prescrito los gravámenes que se encuentren registrados

en el inmueble materia del presente asunto, bajo el folio real electrónico ***** , y que consisten en lo siguiente:

a).- Hipoteca y convenio modificador a favor de ***** .

b).- Fideicomiso de garantía y su modificación que se encuentra inscrito a favor de ***** .

IV.- El pago de los gastos y costas que se originen por motivo del presente juicio.

Del ***** .

I).- La cancelación del registro que se encuentra a favor del hoy demandado ***** , respecto del inmueble consistente en el terreno y casa habitación identificada como ***** , cuyas superficies, medidas y colindancias han quedado descritas en líneas anteriores, inscrito en el Instituto del Registro Público de la Propiedad y del comercio, bajo el folio real electrónico número ***** .

II).- La cancelación de todos y cada uno de los gravámenes que se encuentren inscritos en el inmueble materia del presente juicio, y que consisten en:

a).- Hipoteca y convenio modificador a favor de ***** .

b).- Fideicomiso de garantía y su modificación que se encuentra inscrito a favor de ***** .

III.- La inscripción de la sentencia que declare que la prescripción ha consumado y que el suscrito por ende soy propietario respecto del terreno y casa habitación identificada como ***** , ***** , cuya superficie, medidas y colindancias han quedado descritas en líneas anteriores, inscrito en el Instituto del Registro Público de la Propiedad y del comercio, bajo el folio real electrónico número ***** .

E invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto.

2. Auto de admisión. Con fecha veintiuno de junio de dos mil diecisiete, se tuvo por admitida la demanda interpuesta, ordenándose con los juegos de copias simples exhibidos, emplazar y correr traslado a los demandados ***** , ***** , ***** e ***** , para que dentro del plazo de **diez días** dieran contestación a la demanda

entablada en su contra y señalaran domicilio dentro de la jurisdicción de este Juzgado, para oír y recibir notificaciones, apercibidos que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal les surtirían efectos por medio del Boletín Judicial.

3. Emplazamiento.- Con fecha dieciséis de agosto de dos mil diecisiete, se emplazó al demandado *****; y, en auto de fecha uno de septiembre de dos mil diecisiete, se tuvo a dicho instituto, por presentada en tiempo y forma la contestación a la demanda y por opuestas sus defensas y excepciones; documental con la que se ordenó dar vista a la parte actora, para que manifestara lo que a su derecho conviniera.

4.- En autos de seis, diez y veintiséis de octubre de dos mil diecisiete, atento a las manifestaciones vertidas por la parte actora, se ordenó girar atento oficio a Teléfonos de México, S.A.B. de C.V. (TELMEX), Comisión Federal de Electricidad (CFE), Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado (ISSSTE), Cablemas Telecomunicaciones, *****, Sistema de Conservación, Agua Potable y Saneamiento de Jiutepec, (SCPASJ), TELCEL, MOVISTAR, AT&T Comunicaciones Digitales, S. de R.L., y Administración desconcentrada de Servicios al Contribuyente de Morelos "1"; así como Secretaría de Movilidad y Transporte del Estado de Morelos, Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Cuernavaca, Comisión de Seguridad Pública del Estado de Morelos, a efecto de que

informaran si en sus archivos se encuentra registro alguno del domicilio de ***** y *****; instituciones que en su oportunidad señalaron que no localizaron registro alguno a nombre de las citadas personas morales, con excepción de la Comisión Federal de Electricidad e Instituto Mexicano Seguro Social (IMSS), quienes indicaron que localizaron un domicilio a nombre de la moral *****

5. Emplazamiento.- Con fecha veinticinco de abril de dos mil dieciocho, se emplazó a la demandada *****; y en auto de dieciocho de mayo del año dos mil dieciocho, atento a la certificación secretarial, toda vez que transcurrió con exceso el plazo concedido al codemandado *****; se le tuvo por perdido su derecho para dar contestación entablada en su contra, ordenándose que las posteriores notificaciones aún las de carácter personal le surtieran efectos por medio del Boletín Judicial.

6. Información testimonial. Con fecha veinte de junio de dos mil dieciocho, se practicó la referida diligencia requerida a la parte actora para acreditar el desconocimiento del domicilio de las personas morales ***** y *****; y a cargo de los testigos ***** Y *****.

7. Emplazamiento. Por auto de fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecinueve, se ordenó emplazar a los demandados ***** y *****; por medio de **edictos**, mismos que debían publicarse en el periódico “Diario de Morelos” y en el Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior

de Justicia del Estado de Morelos, por tres veces de tres en tres días, haciendo de conocimiento de las citadas personas morales, lo ordenado en auto de veintiuno de junio de dos mil diecisiete y concediéndoles un plazo de **treinta días hábiles** para que comparecieran a contestar la demanda inicial entablada en su contra. En proveído de fecha trece de febrero de dos mil veinte, se tuvieron por exhibidos las publicaciones realizadas en el Boletín Judicial números 7504, 7507 y 7510 y los ejemplares del Diario de Morelos, de fechas veinte, veintitrés y veintiocho de enero de dos mil veinte.

8. Por auto de fecha veinticuatro de agosto del año dos mil veinte, previa certificación de la secretaria de acuerdos, se declaró la rebeldía en que incurrieron las personas morales ***** y *****, toda vez que no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra; asimismo, atento al estado procesal de los autos, se señaló fecha para la audiencia de **CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN** en el juicio que nos ocupa.

9. Audiencia de Conciliación y Depuración- En fecha veintisiete de octubre de dos mil veinte, se llevó a cabo la citada audiencia, haciéndose constar que no compareció la parte actora, ni los demandados *****, *****, ***** y *****, ni persona alguna que legalmente los representara a pesar de encontrarse debidamente notificados, por lo que ante la incomparecencia de las partes, no era posible conciliar a las partes, y declarándose además por depurado el presente juicio. Se ordenó abrir el juicio a prueba por un término común de ocho días para ambas partes.

10. Caudal probatorio- En auto de nueve de noviembre de dos mil veinte, se admitieron las pruebas ofertadas por la parte actora, consistentes en **CONFESIONAL, TESTIMONIAL, DOCUMENTAL PÚBLICA Y PRIVADA, LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA**; señalándose fecha para el desahogo de la audiencia de **PRUEBAS Y ALEGATOS**.

11.- Audiencia de pruebas y alegatos.- En diligencia de fecha uno de diciembre de dos mil veinte, se llevó a cabo la audiencia de pruebas y alegatos, haciéndose constar que comparece la parte actora *********, no así la parte demandada. En dicha diligencia se tuvo por **confesas** a la parte demandada *********, *********, *********, de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales; se recibió el **testimonio** a cargo de ********* y *********, en cuanto a las probanzas de **DOCUMENTAL PUBLICA, INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA**, estas se desahogaron por su propia y especial naturaleza; por otra parte y toda vez que los demandados no comparecieron a formular sus respectivos alegatos, se le tuvo por perdido el derecho que tuvieron para hacerlo; en consecuencia y por así permitirlo el estado procesal que guardaban los presentes autos, se ordenó turnar los mismos para dictar la sentencia definitiva correspondiente, misma que ahora se emite al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- Este Juzgado es **competente** para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración. Al respecto el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

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

Por su parte, el artículo 34 del mismo Ordenamiento Legal, en su fracción III señala: Es Órgano Judicial competente por razón del territorio:

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

En consecuencia, y teniendo que la presente controversia versa sobre una pretensión real en tanto que se impetra la prescripción positiva del bien inmueble materia de la litis, advirtiéndose de las constancias que obran en autos que el bien inmueble objeto de la usucapión se identifica como el terreno y casa habitación, *****, por tanto, dentro de esta jurisdicción, resultando inconcuso que esta autoridad es competente para conocer y fallar el presente asunto.

Así también, la **vía** elegida es la correcta, toda vez, que tratándose de juicios sobre prescripción positiva, éstos se ventilarán en la vía Ordinaria Civil; tal y como lo preceptúa el precepto legal contenido en el artículo 349 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de

Morelos, en concordancia con el artículo 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

II.- Legitimación. A continuación, se procede a examinar la **legitimación activa y pasiva *ad procesum y ad causam***, de las partes que intervienen en el presente juicio, por ser ésta una obligación del Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, máxime si la parte demandada *********, opuso en su escrito de contestación a la demanda la excepción de falta de legitimación a la causa y al proceso.

Al efecto, el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que: “*...Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada...*”. Al respecto, se alude que la legitimación *ad procesum* se entiende como tal, la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia; mientras que la legitimación *ad causam* implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio, situación legal que respecto de la parte actora *********, se encuentra acreditada; esto es, con el contrato de promesa de compraventa que celebró con la empresa *********, representada por *********, en su calidad de prominente vendedor; y por otra parte *********, en su calidad de prominente comprador, respecto del bien inmueble identificado como *********, *********, **cuya medidas y superficie han quedado descritas en líneas anteriores, inscrito ante el *******

anteriormente denominado Instituto del Registro Público de la Propiedad y del comercio, con número de folio real electrónico *****, de fecha once de febrero del año dos mil cuatro, mismo que obra en copia certificada a foja 15 a 39 del expediente en que se actúa. De igual manera, se encuentra acreditada la legitimación pasiva de ***** , tomando en consideración que según el **CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN**, ofrecido como prueba documental por el actor, se aprecia que el bien inmueble motivo de este juicio, se encuentra registrado a nombre de dicha persona moral; y, en lo que respecta a ***** se advierte que se constituyó como fideicomitente de la moral ***** y ***** , ***** , a quienes otorgo fideicomiso de garantía a través del Contrato de Apertura de Crédito con Garantía Prendaria e ***** , quien realizó la anotación y cancelación de gravámenes y de registro respectivamente, del inmueble objeto de prescripción.

Documentales a la cuales se les concede valor probatorio en términos de los artículos 436, 437, 442, 444, 490 y 491 de la ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, por no haber sido impugnadas por la contraparte, teniéndose por admitidas y surtiendo sus efectos como si hubieren sido reconocidas expresamente, coligiéndose el derecho e interés jurídico del actor ***** , para hacer valer la acción que deduce respecto del bien inmueble materia de la controversia, en virtud de los efectos de la relación contractual que directa e indirectamente le surten a los

demandados ***** , ***** ,
 ***** , *****

Ahora bien, en el caso a estudio el interesado indica que de conformidad con el Certificado de Libertad o de Gravamen expedido por el Instituto del Registro Público de la Propiedad y Comercio actualmente denominado ***** , el propietario del inmueble objeto del presente juicio es ***** , ***** , sin embargo, que la persona con la que suscribió el contrato de promesa de compraventa, es ***** quien se ostentó como propietario del bien inmueble objeto de su pretensión; ahora bien, de la anotación marginal que consta en el certificado indicado, se advierte que se otorgan facultades a esta última persona moral, para comprometer la venta de las construcciones que se realicen en el inmueble señalado, a favor de terceros, por lo que no es válido considerar, que el juicio de prescripción adquisitiva deba dirigirse únicamente contra la persona cuyo nombre aparezca inscrito en el contrato, sino también ante el ***** , conforme a una interpretación lógica y jurídica del hecho que se hace de nuestro conocimiento; en la hipótesis mencionada, la demanda debe enderezarse contra el auténtico titular de los derechos de dominio, y la persona anotada en el Registro Público de la Propiedad, por figurar como titular de un derecho registral.

También es importante mencionar, que los efectos de la prescripción adquisitiva se resienten en aquellos que ejercen un derecho sobre el inmueble, derivado de los gravámenes que mantienen sobre el inmueble, vía fideicomiso y convenio modificadorio, que pesan en el

inmueble a través de las anotaciones que se observan en el certificado de libertad de gravamen.

III.- Defensas y Excepciones. Por cuestión de método se procede a resolver lo conducente a las defensas y excepciones opuestas por el demandado ***** , oponiendo como tales las siguientes:

“...Opongo todas aquellas excepciones que se deriven de la contestación vertida por el ***** que represente y de manera especial las siguientes:

1.- LA FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO. LA DE FALTA DE LEGITIMACIÓN A LA CAUSA ASÍ COMO AL PROCESO, en contra de todas y cada una de las prestaciones del libelo inicial de demanda, toda vez que la parte actora no se encuentra en ninguno de los supuestos establecidos en la ley, para el reclamo de dichas prestaciones.

2.- LA DE NORMATIVIDAD ADMINISTRATIVA.- Ya que una vez dictada la sentencia y en caso de que esta falle a favor de la parte actora, se deberán cumplir los siguientes requisitos.

3.- LA DE CONTESTACIÓN. Deriva de la forma, términos, contenido y argumentos de hecho y de derecho citados en la presente contestación de demanda en beneficio y conforme a los intereses del ***** .

4.- LA DE PLUS PETITIO. Toda vez que la parte actora claramente se excede en sus prestaciones, pidiendo y exigiendo derechos que no le corresponden, sino que van más allá de toda lógica y procedencia.

Al respecto debe decirse que la marcada con el número 1, resulta improcedente puesto que no menciona el codemandado los hechos sobre los cuales descansa la excepción en estudio, quedando imposibilitado el que resuelve para introducirlos de

oficio ya que el procedimiento civil es de estricto derecho tal y como lo dispone el artículo uno de la Ley Adjetiva civil en el Estado, que a la letra dice:

“Ámbito de aplicación. Las disposiciones de este Código regirán en el Estado de Morelos para la tramitación y resolución judicial de los asuntos civiles y de lo familiar; en dichos negocios deberán respetarse las Leyes, los tratados y convenciones internacionales en vigor, según lo ordena el Artículo 133 de la Constitución General de la República. El procedimiento será de estricto derecho.”

Asimismo, es improcedente dado al resultado contenido en el considerando II del presente fallo, en el cual por los motivos ahí expuestos se tuvo por acreditada la legitimación activa del actor.

En lo concerniente a la excepción marcada con el número 2 se considera improcedente, ya que no guarda relación alguna con los hechos que hace del conocimiento el actor, máxime si en la exposición de sus motivos, redundan en requisitos que la ley solo exige para los casos concretos del servicio que presta. Por cuanto a la excepción marcada con el numeral 3, también se considera improcedente, ya que la resolución que se dicte por este Juzgador, se basará en el contenido de las probanzas ofrecidas por las partes, y acorde a lo solicitado por estas. Finalmente, en lo que corresponde a la excepción marcada con el número 4, se destaca que es improcedente, ya que el hecho de que una persona acuda a los órganos de impartición de justicia, para que se declare la existencia del derecho, y con ello, a través de la determinación judicial que se obtenga, fijar los parámetros del cumplimiento de las

obligaciones fijadas judicialmente, no implica abuso del derecho, por ello se declara improcedente la misma.

En consecuencia, estas excepciones resultan infundadas, e improcedentes.

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

Teniendo primeramente que el actor demandó las siguientes prestaciones:

De las personas morales *****,
***** y *****

I).- La declaración de que se ha consumado, y el suscrito ***** ha adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva respecto del terreno y casa habitación identificada como *****, mismo que cuenta con una superficie de 105.00 m² y 131.79 de metros cuadrados, contando con las siguientes medidas y colindancias: Al NORTE, en 7.00 metros con área común del condominio; al SUR, en 7.00 metros con privada *****; al ESTE, en 15.00 metros con lote 35; y al Oeste, en 15.00 metros con lote 31... inscrito en el Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Morelos, bajo el folio real electrónico número *****.

II).- La declaración judicial, por sentencia ejecutoriada de que ***** es propietario del inmueble anteriormente mencionado, cuyas características de identificación han quedado establecidas en líneas anteriores.

III).- La declaración judicial por sentencia ejecutoriada de que han prescrito los gravámenes que se encuentren registrados en el inmueble materia del presente asunto, bajo el folio real electrónico *****, y que consisten en lo siguiente:

a).- Hipoteca y convenio modificatorio a favor de *****.

b).- Fideicomiso de garantía y su modificación que se encuentra inscrito a favor de *****.

IV.- El pago de los gastos y costas que se originen por motivo del presente juicio.

Del *****.

I).- La cancelación del registro que se encuentra a favor del hoy demandado ***** , respecto del inmueble consistente en el terreno y casa habitación identificada como ***** , cuyas superficies, medidas y colindancias han quedado descritas en líneas anteriores, inscrito en el Instituto del Registro Público de la Propiedad y del comercio, bajo el folio real electrónico número *****.

II).- La cancelación de todos y cada uno de los gravámenes que se encuentren inscritos en el inmueble materia del presente juicio, y que consisten en:

a).- Hipoteca y convenio modificador a favor de *****.

b).- Fideicomiso de garantía y su modificación que se encuentra inscrito a favor de *****.

III.- La inscripción de la sentencia que declare que la prescripción ha consumado y que el suscrito por ende soy propietario respecto del terreno y casa habitación identificada como ***** , ***** , cuya superficie, medidas y colindancias han quedado descritas en líneas anteriores, inscrito en el Instituto del Registro Público de la Propiedad y del comercio, bajo el folio real electrónico número *****.

Manifestando como hechos los que se desprenden del libelo inicial de demanda, los cuales se tiene aquí por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones, toda vez que este Juzgador considera innecesario transcribir los hechos que expuso la parte actora, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

Previo a analizar el criterio que debe regir respecto de la cuestión planteada, es necesario hacer las siguientes precisiones, los dispositivos legales 965 y 966 del Código Civil vigente en el Estado, respectivamente disponen:

ARTÍCULO 965.- NOCIÓN DE POSESIÓN.

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

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

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

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

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

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

De igual forma, el artículo 1242 de la ley en cita indica:

“...PROMOCIÓN DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ÁNIMO DE PRESCRIBIR EN CONTRA DEL TITULAR REGISTRAL. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad. En todo caso, para el ejercicio de ésta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.

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

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

La Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal; acorde a los preceptos legales transcritos con anterioridad, por lo que para que proceda la acción de prescripción positiva y acreditar la posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, los requisitos que se deben reunir son: 1.- 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; 2.- Pacífica; 3.- Continua; 4.- Pública; 5.- Cierta; y 6.- Transcurridos cinco años, cuando se poseen en concepto de los cinco requisitos

anteriores.

En relación al primero de los elementos, consistente en **la posesión en concepto de dueño**, esta 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. Así, cuando se promueve un juicio de usucapión, no solo es menester que la parte actora revele dicha causa sino que debe acreditarla fehacientemente puesto que es de vital importancia por desprenderse de la misma el derecho que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, así como para que el Juzgador esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe.

En este sentido sustenta la jurisprudencia II.3º.C. J/2, consultable en la página 1581 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, Diciembre de 2001, que enseguida se transcribe:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). El artículo 911 del Código Civil del Estado de México, establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí 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. Así, el precepto en comento, en cuanto a la condición reseñada se complementa con lo dispuesto en el

artículo 801 del ordenamiento citado, en cuanto a que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión. De tal manera que, cuando se promueve un juicio de usucapión, es menester que el actor revele dicha causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, tanto para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe. Por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su posesión, un contrato verbal de compraventa, ello no significa que haya cumplido con el requisito citado, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí misma, el medio o forma en que se ingresó, como tampoco señala las cualidades específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, en términos de los numerales aludidos así como de su interpretación armónica y sistemática con los demás que se refieren al título tercero (De la posesión), título cuarto (De la propiedad en general y de los medios para adquirirla) y capítulo quinto (De la usucapión), no basta con revelar la causa generadora de la posesión, sino que debe acreditarse. Lo cual se corrobora con la jurisprudencia de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA 'POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO' EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.", en la que la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llegó a la misma conclusión, al analizar los artículos 826, 1151, fracción I y 1152

del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que contienen iguales disposiciones que los artículos 801, 911, fracción I y 912 del Código Civil del Estado de México”.

En el caso concreto el actor ***** ofreció diversos medios de convicción para acreditar sus argumentos, entre ellos las documentales consistentes en **CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, celebrado entre el actor ***** en su calidad de prominente comprador y la persona moral *****, de fecha once de febrero del año dos mil cuatro, respecto del bien inmueble identificada como *****, *****, contando con las siguientes medidas y colindancias: Al NORTE, en 7.00 metros con área común del condominio; al SUR, en 7.00 metros con privada *****; al ESTE, en 15.00 metros con lote 35; y al Oeste, en 15.00 metros con lote 31, inscrito ante el ***** anteriormente denominado Instituto del Registro Público de la Propiedad y Comercio, con número de folio real electrónico *****; un **ANEXO 1**, que contiene especificaciones técnicas y de acabados, así como un **ANEXO 2** que contiene los apartados de precio de compra, forma de pago, fecha de escrituración y fecha de entrega del inmueble; un **ANEXO 3**, que contiene los conceptos el inmueble, la documentación, **MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO, PÓLIZA DE GARANTÍA PARA LA REPARACIÓN DE FALLAS TÉCNICAS O VICIOS OCULTOS**; documentos que obran en copia certificada expedida por el Notario Público número Dos de la Primera Demarcación

Notarial del Estado de Morelos. Ofreció igualmente la carta dirigida al actor *****, signada por el contador Público ***** , informándole que se tiene por liquidado el pago por concepto del contrato de promesa de compraventa, y que en su momento se llevará a cabo la escrituración del inmueble; obra copia fotostática de un poder general para pleitos y cobranzas expedido por ***** en favor de *****; así como diversos pagos por servicios de energía eléctrica expedidos por la Comisión Federal de Electricidad, de agua potable expedidos por el Sistema de Agua Potable de Emiliano Zapata, Morelos; una solicitud de contratación de agua potable y un convenio sobre pago del agua potable del municipio antes mencionado.

Mismas probanzas que resultan eficaces para acreditar el carácter de dueño con el que se ostenta el actor ***** , y por otra parte, que se trata de un bien inmueble identificado como ***** , ubicado en Calle Ignacio Zaragoza, número 18, en Tezoyuca, Morelos, actualmente ***** , casa 33, manzana II, del Conjunto Habitacional Paseos de Tezoyuca, Tezoyuca, Morelos; con las medidas y colindancias ya mencionadas en párrafos que anteceden. Por tratarse de documentos privados presentados en juicio en original, procedentes de los interesados, se tienen por admitidos y surten sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente, de acuerdo con el precepto 444 del compendio en cita. Orienta este criterio la tesis aislada IV.1o.C.43 C en consulta en la página 1904 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta,

Novena Época, Tomo XXII, Agosto de 2005, que dicta:

“DOCUMENTOS PRIVADOS Y CORRESPONDENCIA EN EL JUICIO CIVIL. SI SON OBJETADOS CORRESPONDE A QUIEN SE ATRIBUYA SU AUTORÍA Y LOS REDARGUYA DE FALSOS LA CARGA PROCESAL DE DEMOSTRAR DICHA CIRCUNSTANCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN). *El artículo 297 del Código de Procedimientos Civiles del Estado establece que los documentos privados y la correspondencia procedentes de uno de los interesados, que se presenten por el otro, no necesitarán ser reconocidos por aquél para hacer fe, aun cuando aparezcan firmados a su nombre por tercera persona, igual consideración se hace en torno a los libros de los comerciantes; por otra parte, el numeral 373 del citado ordenamiento prevé el derecho de redargüir de falsas esas pruebas. De lo anterior se colige una presunción legal en cuanto al valor probatorio de las documentales con las características indicadas, por tanto, corresponde a quien se atribuya su autoría y las redarguya de falsas, la carga procesal de demostrar esa objeción, a diferencia de lo que ocurre tratándose de la impugnación de documentos privados provenientes de terceros, donde la veracidad en la emisión queda a cargo de quien los introduce al juicio. Ello es así, porque la voluntad expresa del legislador fue otorgar a las probanzas de tal naturaleza, eficacia probatoria sin necesidad de reconocimiento ni algún otro requisito; por consecuencia lógica, quien pretenda desconocer dicha presunción legal, tiene que demostrar la falsedad de los documentos cuestionados.”*

Sustenta también, la Tesis Jurisprudencial I.2o.C. J/1 (10a.), Página: 1431, Libro 4, Marzo de 2014, Tomo II, Materia(s): Civil, Décima Época, Registro: 2005897, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, que es del tenor literal siguiente:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. SI LA

LITIS EN EL JUICIO SE ENTABLA ENTRE LOS SUSCRIPTORES DEL CONTRATO RESPECTIVO, LA FECHA CONTENIDA EN ÉSTE DEBE ESTIMARSE COMO VERDADERA MIENTRAS NO SE DEMUESTRE SU FALSEDAD. Si bien es cierto que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación estableció en la jurisprudencia 1a./J. 9/2008, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVII, abril de 2008, página 315, de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).", que tratándose de la acción de prescripción positiva, para que un contrato traslativo de dominio pueda tener valor probatorio frente a terceros debe ser de fecha cierta; también lo es que de su lectura se advierte que ese requisito no se exige cuando el contrato fue suscrito entre la actora y la demandada en el juicio de prescripción. Lo anterior es así, toda vez que dicho órgano colegiado determinó en la referida jurisprudencia en relación con la idoneidad y eficacia de los documentos privados provenientes de terceros, que se ofrecen como base de la acción de prescripción, que no basta cualquier documento en que conste una operación traslativa de dominio, sino que se requiere que aquél sea de fecha cierta, lo que ocurre a partir de su inscripción en el Registro Público, su presentación ante fedatario público o la muerte de cualquiera de los firmantes, ello para darle eficacia en relación con terceros respecto de su fecha, y de la certeza del acto material contenido en él, pues para tener un conocimiento certero del momento en que se creó, deben existir datos que den seguridad de que el documento no se confeccionó fraudulenta o dolosamente; como ocurriría si se asentara una fecha falsa. Por ello, cuando el contrato traslativo de dominio que se exhibe en el juicio de prescripción adquisitiva para acreditar la causa generadora de la posesión no proviene de un tercero extraño al juicio, sino de los propios litigantes, es evidente que la fecha y demás elementos del contrato privado deben estimarse verdaderos, mientras no sean objetados y se demuestre su falsedad. **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL**

PRIMER CIRCUITO.

Este Juzgador concluye en términos de lo previsto por los numerales 436, 437, 442, 444, 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor, que la parte actora si acreditó la causa generadora de la posesión en concepto de propietario, o justo título para prescribir positivamente, dado que su documento básico se estima fundadamente bastante para transmitir la propiedad. Luego, se tiene por acreditado el origen de la posesión de la parte actora *********, en concepto de propietario, a partir del día veintidós de octubre de dos mil cinco.

Sin que podamos soslayar, el hecho de que si los contratantes convinieron en la celebración de una promesa bilateral de compraventa, como así se pactó y tanto el promitente vendedor como el promitente comprador estuvieron de acuerdo en el objeto y precio del inmueble y además el promitente comprador dio cumplimiento a lo pactado en dicho contrato, **resulta evidente que en el caso se trató de la celebración de un contrato de compraventa, no de un contrato promesa de compraventa**, al concurrir las dos promesas: de vender y comprar y determinarse el objeto y precio, existiendo así, como ya se dijo, una concordancia de voluntades que lleva a la realización de una compraventa, por reunirse los elementos constitutivos de la misma. La siguiente tesis aislada apoya este criterio, emitido por el Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, correspondiente a la Séptima Época, publicado en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen 193-198,

Sexta Parte, página 48, que es del tenor siguiente:

“COMPRAVENTA BAJO ASPECTO DE PROMESA DE VENTA. No es exacto que por especificarse en el documento base de la acción que la operación concertada se refiere a un contrato preliminar de compraventa celebrado en términos de lo dispuesto por los artículos 2243, 2244 y 2246 del Código Civil, fijándose un plazo de cuarenta y cinco días para otorgarse el contrato definitivo, por esa circunstancia se trate de una promesa de contrato de compraventa, es decir, atendándose al texto literal inserto en dicho documento, toda vez que la naturaleza jurídica de los contratos depende, no de la designación que le hayan dado las partes, que pudiera ser errónea, sino de los hechos y actos consentidos por los contratantes, en relación con las disposiciones legales vigentes y especialmente por lo dispuesto en el artículo 1851 del Código Civil; de tal suerte que si de la lectura de los antecedentes y clausulado del contrato base de la acción, se advierten hechos y actos consentidos por los colitigantes, que implican un concierto de voluntades tendientes al perfeccionamiento de un contrato informal de compraventa sujeto a las modalidades impuestas a la misma, relativa al término y la condición a que se hace referencia en una cláusula de dicha operación y en cuyo texto se estipuló que el "promitente comprador", se compromete a pagar al promitente vendedor el precio de \$1'700,000.00 (Un millón setecientos mil pesos 00/100 M. N.), de la siguiente forma: a) \$200,000.00 (Doscientos mil pesos 00/100 M. N.) a la firma de este contrato preliminar", advirtiéndose, además, en el propio contrato, una constancia manuscrita de que el "promitente vendedor" recibió del "promitente comprador" un cheque por \$200,000.00 y además el "promitente vendedor" admitió en la confesional a su cargo ser cierto que recibió la suma de doscientos mil pesos, a cuenta de dicho contrato, en ese orden de ideas, si los contratantes convinieron en la celebración de una promesa bilateral de compraventa, como así se pactó y tanto el promitente vendedor como el promitente comprador estuvieron de acuerdo en el objeto y precio del inmueble y además el promitente comprador dio cumplimiento a lo pactado en la cláusula transcrita de dicho contrato, resulta evidente que en el caso se trató de la celebración de un contrato de compraventa, no de

un contrato preliminar de compraventa, al concurrir las dos promesas: de vender y comprar y determinarse el objeto y precio, existiendo así, como ya se dijo, una concordancia de voluntades que lleva a la realización de una compraventa, por reunirse los elementos constitutivos de la misma, surgiendo en esa forma en cualesquiera de los contratantes, la acción de exigir la satisfacción de las solemnidades relativas para que el contrato sea perfecto en su forma.”

Amparo directo D. C. 2206/84. Ignacio Cobo González y Graciela Trujillo de Cobo. 10 de enero de 1985. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Enrique Ramírez Gámez.

Lo que además, se encuentra corroborado precisamente con la prueba confesional a cargo de las demandadas ***** y ***** quienes al no comparecer sin justa causa al desahogo de dicha probanza, fueron declaradas confesas de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales por el Titular de los autos, a virtud del apercibimiento decretado en su contra por auto del trece de noviembre de dos mil veinte, luego entonces, se tuvo por admitido fictamente que:

*CONOCEN AL SEÑOR *****; QUE CONOCEN A LA PERSONA MORAL DENOMINADA *****; QUE CONOCEN A LA PERSONA MORAL DENOMINADA *****; QUE EL MOTIVO POR EL QUE LOS CONOCE ES PORQUE EL SEÑOR ***** Y LA PERSONA MORAL DENOMINADA *****; CELEBRARON CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, QUE SABEN QUE EN FECHA ONCE DE FEBRERO DE DOS MIL CUATRO SE CELEBRÓ DICHO CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA, QUE DICHO CONTRATO SE PERFECCIONO A LA VENTA DEL INMUEBLE, QUE SU PERFECCIONAMIENTO SE PRODUJO CON EL PAGO QUE REALIZO EL SEÑOR *****; PARA CUBRIR EL IMPORTE TOTAL PACTADO ENTRE LAS PARTES, QUE MEDIANTE ESE CONTRATO DE COMPRAVENTA, EL SEÑOR MANUEL DE LA PEÑA ADQUIRIÓ EL TERRENO Y CASA HABITACIÓN IDENTIFICADO COMO *****; UBICADO EN LA *****; QUE DICHO INMUEBLE ACTUALMENTE SE ENCUENTRA UBICADO EN PASEO*

MANANTIAL *****; MORELOS. SABE QUE EL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO PRESENTA GRAVÁMENES EN EL *****; QUE DICHS GRAVÁMENES CONSISTEN EN UN CRÉDITO HIPOTECARIO Y SU CONVENIO MODIFICATORIO, LOS QUE ESTÁN INSCRITOS A FAVOR DE *****; QUE EL INMUEBLE TIENE UN FIDEICOMISO DE GARANTÍA Y SU MODIFICACIÓN INSCRITO A FAVOR DE *****; QUE SABE QUE EL PRECIO DE LA OPERACIÓN CONVENIDA ENTRE LAS PARTES FUE DE \$750,000.00 SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), QUE SABEN QUE CON FECHA VEINTIDÓS DE OCTUBRE DE DOS MIL CINCO, EL SEÑOR ***** TOMO POSESIÓN DEL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL JUICIO; QUE ESTÁN DE ACUERDO EN QUE SE INSCRIBA LA ESCRITURA CORRESPONDIENTE ANTE EL *****; QUE SABEN QUE EL SEÑOR ***** DESDE QUE TIENE LA POSESIÓN DEL INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO HA PAGADO TODOS LOS IMPUESTOS QUE HA GENERADO EL MISMO; QUE ***** CUBRIÓ TOTALMENTE EL PRECIO DE LA OPERACIÓN; QUE SABEN SOBRE LA INEXISTENCIA DEL ADEUDO RESPECTO DE DICHA COMPRAVENTA POR PARTE DEL SEÑOR *****; QUE EL LEGAL POSEEDOR DEL INMUEBLE ES EL SEÑOR ***** POR LO TANTO EL LEGAL PROPIETARIO DEL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO, Y QUIEN CUMPLIÓ CON LOS COMPROMISOS CONTRAÍDOS EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA; QUE EL SEÑOR ***** ES CONOCIDO PÚBLICAMENTE COMO DUEÑO DEL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO, Y QUIEN HA TENIDO ININTERRUMPIDAMENTE LA POSESIÓN DEL INMUEBLE, DE MANERA CIERTA, PACIFICA, CONTINUA Y A TÍTULO DE DUEÑO DEL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO.

También, el actor *****; ofreció la prueba confesional a cargo de la persona moral *****; quien al no comparecer sin justa causa al desahogo de dicha probanza, fue declarada confesa de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales por el Titular de los autos, en virtud del apercibimiento decretado en su contra por auto del trece de noviembre de dos mil veinte, luego entonces, se tuvo por admitido fictamente que:

“...QUE CONOCE AL SEÑOR *****; PORQUE CELEBRARON UN CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, EL QUE SE CELEBRO EN FECHA ONCE DE

FEBRERO DE DOS MIL CUATRO, CONTRATO QUE SE PERFECCIONÓ A LA COMPRAVENTA, LO QUE SE PRODUJO CON EL PAGO QUE REALIZO EL SEÑOR *****; PARA CUBRIR EL IMPORTE PACTADO ENTRE LAS PARTES; QUE MEDIANTE ESE CONTRATO LE VENDIÓ A LA PARTE ACTORA EN EL PRESENTE JUICIO EL TERRENO Y CASA HABITACIÓN IDENTIFICADA COMO *****; UBICADO EN LA *****; QUE ACTUALMENTE SE ENCUENTRA EN ***** MORELOS; QUE EL INMUEBLE TIENE UNA SUPERFICIE DE TERRENO DE 105 M2 Y 131.79 METROS CONSTRUIDOS; QUE EL PRECIO DE LA OPERACIÓN POR LAS PARTES FUE DE \$750,000.00 (SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), QUE EL SEÑOR ***** LE ENTREGO A USTED PARTE DEMANDADA LA CANTIDAD SEÑALADA, QUE DICHO PAGO SE REALIZO MEDIANTE DOS DEPÓSITOS BANCARIOS, UNO POR LA CANTIDAD DE \$250,000.00 (DOSCIENOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) Y OTRO POR \$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), AMBOS A FAVOR DE *****; Y QUE DICHOS DEPÓSITOS SE HICIERON EN FECHA OCHO DE DICIEMBRE DE DOS MIL CUATRO A LA CUENTA DE LA PERSONA MORAL SEÑALADA; POR LO QUE SABE QUE ***** CUBRIÓ TOTALMENTE EL PAGO DE LA OPERACIÓN, POR LO QUE SABE DE LA INEXISTENCIA DEL ADEUDO RESPECTO DE DICHA COMPRAVENTA, QUE EL LEGAL PROPIETARIO DEL BIEN INMUEBLE ES *****; QUE CON FECHA VEINTIDÓS DE OCTUBRE DE DOS MIL CINCO LE FUE ENTREGADA LA POSESIÓN DEL INMUEBLE A SU ARTICULANTE; Y QUE EL SEÑOR ***** CUMPLIÓ CON TODOS SUS COMPROMISOS CONTRAÍDOS EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, QUE ESTA DE ACUERDO EN QUE SE LLEVE A CABO LA FIRMA DEFINITIVA DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA DEL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO, YA QUE AMBAS PARTES ACORDARON QUE EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA SERIA ELEVADO A ESCRITURA PUBLICA, AMBAS PARTES ACORDARON QUE ACUDIRÍAN A LA NOTARIA NUMERO DOS DE LA PRIMERA DEMARCACIÓN NOTARIAL, PARA EL EFECTO DE FIRMAR LA ESCRITURA DEFINITIVA DEL INMUEBLE; QUE LA PARTE DEMANDADA HA OMITIDO COMPARECER A LA NOTARIA PUBLICA NUMERO DOS A FIRMAR LA ESCRITURA DEFINITIVA DEL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO, QUE EL ABSOLVENTE SUJETO A UN FIDEICOMISO DE GARANTÍA EL BIEN INMUEBLE, Y QUE EN DIVERSAS OCASIONES SU ARTICULANTE LE SOLICITO QUE ACUDIERAN A LA NOTARIA PARA QUE SE FIRME LA ESCRITURA CORRESPONDIENTE; QUE EL SEÑOR MANUEL DE LA PEÑA HA PAGADO TODOS LOS IMPUESTOS QUE HA GENERADO EL INMUEBLE; QUE CON FECHA VEINTIDÓS DE OCTUBRE DE DOS MIL CINCO, EXPIDIÓ A FAVOR DEL ACTOR PÓLIZA DE GARANTÍA RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE, QUE DICHA PÓLIZA SE EXPIDIÓ PARA LA REPARACIÓN DE FALLAS TÉCNICAS O VICIOS OCULTOS; QUE ***** ES CONOCIDO PÚBLICAMENTE COMO DUEÑO DEL BIEN

*INMUEBLE, QUIEN HA TENIDO ININTERRUMPIDAMENTE, DE MANERA CIERTA, PACIFICA, CONTINUA, A TITULO DE DUEÑO, LA POSESIÓN DEL BIEN INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE JUICIO; QUE SABE QUE SE ENCUENTRA INSCRITO A NOMBRE DE ***** S.A. DE C.V...”*

Confesiones fictas que se estiman en términos de lo previsto por los numerales 426 y 490 ambos del Código Procesal Civil en vigor, en virtud de que de estas se puede observar que *****, ha poseído el bien inmueble identificado como *****, *****, actualmente *****; que el inmueble tiene una superficie de terreno de 105 m2 y 131.79 metros construidos; que lo adquirió mediante un contrato de promesa de compraventa y que se perfeccionó con el pago del precio siendo la cantidad de **\$750,000.00 (SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, y que el predio lo tiene poseyendo desde el veintidós de octubre de dos mil cinco; por lo tanto, se considera que ha revelado la causa generadora de la posesión, y que lo ha poseído en concepto de dueño.

Ahora bien, para acreditar los elementos de la **posesión consistentes en que esta reúna las características de *Pacífica; Continua; Pública y Cierta***, la parte actora adjuntó a su demanda diversos pagos por servicios de energía eléctrica expedidos por la Comisión Federal de Electricidad, de agua potable expedidos por el Sistema de Agua Potable de Emiliano Zapata, Morelos; copia al carbón de una solicitud de contratación de agua potable y copia al carbón del convenio sobre pago del agua potable del municipio antes mencionado; **que se refieren al inmueble ubicado en ***** a nombre de *******. Documentales que se les otorga valor

probatorio en términos de lo señalado por los artículos 377, 404, 437 y 442 del Código de Procedimientos Civiles vigente, mismas que resultan eficaces para acreditar los actos de posesión que el actor ha llevado a cabo en el bien inmueble motivo de este Juicio.

Pero aunado a lo anterior, se estima que se encuentra debidamente apoyado en las **pruebas testimoniales**, a cargo de ***** y ***** , desahogada en diligencia de pruebas y alegatos de fecha uno de diciembre de dos mil veinte.

Y de las que se desprende, en el caso de la primera de los mencionados ***** , que atestigua lo siguiente:

*Sabe que la persona moral ***** , fue quien le vendió la casa al señor ***** , que se encuentra en ***** , ubicado en la ***** , actualmente se encuentra en ***** , ***** , Morelos; que ha estado en el domicilio y ha ido a la casa, y sabe que con fecha once de febrero de dos mil cuatro firmaron el contrato privado de compraventa respecto del inmueble por la cantidad de \$750,000.00 (SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), que pago en dos pagos la cantidad porque ella era la que cuidaba la chequera, viendo que llenaba los cheques, sabe que el inmueble se encuentra gravado con varios gravámenes, ya que el señor solicitó un documento del registro público de la propiedad y ahí venían los gravámenes, guardo el documento con todos los documentos de la casa; que se encuentra afectado el inmueble con un fideicomiso en garantía, y que el inmueble se encuentra inscrito a nombre de METROPOLITANA Y FIDUCIARIA, que el señor MANUEL vive en el inmueble con su familia, que no ha tenido problemas con nadie, que no lo molestan porque en el tiempo que trabajo con él nadie lo molestaba, que todos en el lugar saben que él es el dueño de la casa; que el señor MANUEL es el que paga los servicios.*

En el caso del segundo de los testigos, de nombre ***** , manifestó que:

*Que conoce a las partes, que conoce el inmueble encuentra en ***** , ubicado en la ***** , actualmente se encuentra en ***** , ***** , Morelos, que incluso ha estado ahí, y que es donde habita el señor MANUEL DE LA PEÑA, que en fecha once de febrero de dos mil cuatro, el*

acompañó al actor a firmar el contrato, que la operación fue por la cantidad de \$750,000.00 SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), que el inmueble se encuentra afectado de gravámenes y fideicomiso, que además el personalmente sabe que con fecha ocho de diciembre de dos mil cuatro, el señor MANUEL DE LA PEÑA, liquidó el importe total del inmueble, que para pagarlo lo hizo en dos pagos y expidió los cheques; que sabe que el legal poseedor del inmueble es el señor MANUEL, ha tenido de manera ininterrumpida la posesión de la casa, en carácter de dueño, de manera cierta, pacífica y continua, ya que los vecinos así lo reconocen.

Por lo que analizando dichas pruebas en términos de lo establecido por los artículos 471 y 490 de Código Procesal Civil en vigor, y conforme a la sana crítica, la lógica y las máximas de la experiencia; se arriba a la conclusión de que ***** , ha poseído el bien inmueble identificado como ***** , ***** , actualmente *****; en concepto de dueño, de manera pacífica, continua, pública, cierta, habiendo transcurrido más de cinco años. Además, de que de sus declaraciones se advierte que les consta que su presentante adquirió la posesión en calidad de propietario respecto del inmueble motivo del presente juicio, y por tanto son factibles de considerarse, pues apoyan lo relatado en los hechos de la demanda, y además sirven para tener por acreditado que el actor se encuentra ejerciendo actos de posesión y dominio desde el momento en que se le otorgó la posesión real y material del inmueble en fecha veintidós de octubre de dos mil cinco; y que se conduce como dueño del inmueble cuya posesión se caracteriza por la tenencia de una cosa o el goce de un derecho, que se manifiestan por actos susceptibles de ser conocidos por los sentidos; se corrobora lo anterior el criterio Jurisprudencial emitido por el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicado en el

Semanario Judicial de la Federación, Tomo IV, parte TCC, pagina 418, octava época, que a la letra dice:

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

De igual modo y por último, ofreció la presuncional en su doble aspecto legal y humana y la instrumental de actuaciones, de autos se desprenden indicios y presunciones que benefician los intereses de la parte actora para acreditar los hechos argumentados en su escrito inicial de demanda.

En concordancia de lo anterior, se estima que desde el veintidós de octubre del año dos mil cinco, la parte actora ***** , mantiene la **posesión en concepto de dueño**, del inmueble identificado como ***** , ***** , **actualmente se encuentra en *******; de manera **continua, pública, cierta, pacífica y de buena fe**, en consecuencia, se actualiza en exceso la temporalidad para la procedencia de la usucapión a que se refiere el artículo 1238 fracción I del Código Civil vigente, en cuanto establece: “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...”.

Este criterio se sustenta en la Tesis Jurisprudencial 1a./J. 125/2010, Página: 101, Tomo XXXIII, Mayo de 2011, Materia(s): Civil, Novena Época, Registro: 162032, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que reza:

“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 mérito de lo expuesto y toda vez que ha quedado acreditado en autos que **la parte actora reveló la causa generadora de su posesión, la que como se mencionado, ha sido en concepto de dueño, en forma pacífica, continúa, pública y cierta**, desde el día veintidós de octubre de dos mil cinco, y que la parte demandada no compareció a ofrecer pruebas que desvirtuaran la acción que hizo valer la parte actora, y las defensas y excepciones opuestas no resultaron procedentes, y en cambio, como ya se ha dicho el actor demostró el derecho y legitimación que tiene para demandar las prestaciones contenidas en su demanda, y la vía se ha establecido como procedente, así como el derecho invocado por el promovente en función de los documentos en los que sustentó su acción, por tanto, no existiendo probanzas que desvirtúen la fuerza probatoria de las pruebas aportadas por la actora para demostrar la procedencia de la acción de prescripción positiva hecha valer, resultando por lo tanto oportuno declarar **PROCEDENTE** el ejercicio de la acción que se analiza, por lo cual éste Juzgador declara que el ciudadano *********, se ha convertido en **propietario por prescripción positiva**, del inmueble identificado como *********, *********, actualmente *********; catastralmente identificado con el folio real electrónico *********; contando con las siguientes medidas y colindancias: Al NORTE, en 7.00 metros con área común del condominio; al SUR, en

7.00 metros con privada *****; al ESTE, en 15.00 metros con lote 35; y al Oeste, en 15.00 metros con lote 31.

IV.- A continuación se procede al estudio de las prestaciones reclamadas en el numerales III del capítulo de prestaciones reclamadas a las personas morales ***** , ***** , ***** , ***** , ***** Y ***** , ***** en el escrito inicial de demanda, consistente en la prescripción de los gravámenes que se encuentran registrados en el inmueble materia de la presente controversia; así como la prestación reclamada en el numeral II del capítulo de prestaciones reclamadas al ***** , consistentes en **a).**- la hipoteca y convenio modificatorio a favor de ***** y **b).**- El Fideicomiso de garantía y su modificación que se encuentra inscrito a favor de ***** .

Previo a entrar al estudio de las referidas prestaciones, es necesario indicar que en materia de propiedad, la prescripción de los derechos reales, es extintiva y adquisitiva, cuya justificación es dar fin a las acciones, para respetar la equidad; ahora bien, cabe precisar que el inmueble objeto de la presente resolución, constituye parte integrante del Fideicomiso constituido a favor de la persona moral demandada ***** , ***** , la cual fue debidamente emplazada a juicio y no compareció al mismo ni opuso defensas y excepciones que a su parte correspondiera; por otra parte, como se observa en el Certificado de Libertad o Gravamen que obra en autos, se insertó que los fines del fideicomiso era garantizar a

la fiduciaria ***** , ***** , el pago del crédito otorgado a la demandada ***** , para lo cual recibiría los inmuebles que aportara la fideicomitente y que **sustituirían a los inmuebles fideicomitados que se transmitirían a terceros, otorgando facultades a esta última, ***** , para que realizara la construcción, promoción y venta de inmuebles a terceros así como la recepción de los adquirentes de los recursos adinerados**; bajo tales condiciones, la demandada ***** , celebró el contrato de promesa de compraventa con el actor ***** , en el que se estableció en su cláusula tercera, relativo al “PRECIO DE COMPRA Y FORMA DE PAGO”, en su último párrafo, que la fecha cierta para el PAGO Y FIRMA DEL CONTRATO DEFINITIVO, ENTREGA DEL INMUEBLE Y FECHA DE ESCRITURACIÓN, debía ser a más tardar el día treinta y uno de agosto de dos mil cuatro, fecha que ha transcurrido con exceso, razón por la cual ha procedido la prescripción positiva a favor del ahora actor, ahora bien, en lo que respecta a la prescripción de los gravámenes indicados con antelación, cabe precisar que la institución fiduciaria tiene todos los derechos y acciones que se requieran para el cumplimiento del fideicomiso, salvo las normas o limitaciones que se establezcan al efecto al constituirse el mismo, como ocurre en el caso concreto, en el que las partes del fideicomiso, establecieron las condiciones y facultades bajo las cuales la demandada ***** , ***** , entrega la posesión del inmueble fideicomitado a ***** , quien podía realizar la construcción y comprometer la venta de los

bienes inmuebles que construyera a favor de terceros, como ocurrió a favor del actor ***** , debiendo la demandada ***** , sustituir los bienes enajenados por otros que garantizarían el citado fideicomiso, es decir, que los bienes que fueran adquiridos por terceros ajenos, previa entrega de los recursos dinerarios pactados como contraprestación con la fideicomitente quedarían fuera del fideicomiso, razón por la cual, deberá entender que el bien inmueble identificado como ***** , ***** , actualmente identificado como ***** , ***** , Municipio de ***** , ***** , se encuentra fuera de los bienes otorgados para garantizar el referido fideicomiso; atento a lo anterior, resulta procedente la prescripción del fideicomiso que afecta al bien inmueble objeto de la presente usucapión, por lo que se declara judicialmente a través de esta resolución, que han prescrito los gravámenes consistentes en la hipoteca y convenio modificadorio a favor de ***** y el Fideicomiso de garantía y su modificación que se encuentra inscrito a favor de ***** . ***** , registrados ante el ***** , en la inteligencia de que se considerarán prescritos los gravámenes que única y exclusivamente correspondan al inmueble en cita o la proporción que represente dentro de la hipoteca, los fideicomisos, modificación o convenio de modificación.

Por lo que la presente resolución le servirá a la parte actora ***** , de título de propiedad del bien materia de la Usucapión.

Así también, ha lugar a condenar al ciudadano ***** , a la cancelación de la inscripción que

originalmente se encuentra a nombre de ***** , y se realice nueva inscripción de propiedad en favor de la parte actora ***** , únicamente respecto del bien inmueble registrado bajo el folio electrónico ***** , identificado como ***** , ***** , actualmente identificado como ***** , ***** , Municipio de ***** , ***** ; al que le corresponde un indiviso del 1.357% que equivale a 71.19m² sobre los bienes de uso común o aprovechamiento colectivo del condominio, Código Postal 62765, con una superficie de 105.00m² y construida de 131.79m², con las medidas y colindancias total descritas en el presente considerando.

Por consiguiente, se condena al ***** , lleve a cabo la cancelación de los siguientes gravámenes:

a).- Hipoteca y convenio modificatorio a favor de ***** .

b).- Fideicomiso de garantía y su modificación que se encuentra inscrito a favor de ***** , *****

En la inteligencia de que se considerarán prescritos los gravámenes que única y exclusivamente correspondan al inmueble en cita o la proporción que represente dentro de la hipoteca, los fideicomisos, modificación o convenio de modificación, como ha quedado señalado con antelación.

VI. Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, expídase copias certificadas de la misma a la parte actora previo el pago de los derechos

correspondientes, para que le sirva de título de propiedad, y la inscriba en el *****.

VII.- Con fundamento en lo previsto por el artículo 164 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, al tratarse de una sentencia declarativa en la que ninguna de las partes procedió con temeridad o mala fe, cada parte sufragará los gastos y costas erogadas durante la tramitación de la presente instancia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 1223, 1224, 1237, 1238, 1242 y 1243 del Código Civil; y artículos 96 fracción IV, 101, 102, 104, 105, 106, 112, 191, 490, 491, 504, 661, 662, 665, 667 del Código Procesal Civil, ambos ordenamientos vigentes en el Estado de Morelos; es de resolverse y se;

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver en definitiva el presente juicio y la vía ordinaria civil es la correcta.

SEGUNDO.- La parte actora ***** , acreditó su acción de prescripción positiva; por su parte la demandada ***** , no acreditó sus defensas y excepciones. Los demandados ***** , ***** , ***** , no comparecieron al juicio y siguiéndose este en su rebeldía; en consecuencia:

TERCERO.- Se declara que ha operado a favor del ciudadano ***** , la prescripción positiva o usucapión, respecto del inmueble identificado como ***** , ***** , actualmente ***** , ***** , Municipio de ***** , *****; contando con las siguientes medidas y colindancias: Al NORTE, en 7.00 metros con área común del condominio; al SUR, en 7.00 metros con privada *****; al ESTE, en 15.00 metros con lote 35; y al Oeste, en 15.00 metros con lote 31. Registrado ante el ***** , anteriormente denominado Instituto del Registro Público de la Propiedad y Comercio, bajo el número de folio electrónico ***** .

CUARTO.- Se declara la prescripción de los gravámenes que se encuentran registrados en el bien inmueble que nos ocupa, bajo el folio real ***** , ante el *****; siendo los siguientes: **a).**- Hipoteca y convenio modificatorio a favor de ***** y **b).**- Fideicomiso de garantía y su modificación que se encuentra inscrito a favor de ***** , *****

En la inteligencia de que se considerarán prescritos los gravámenes que única y exclusivamente correspondan al inmueble en cita o la proporción que represente dentro de la hipoteca, los fideicomisos, modificación o convenio de modificación

QUINTO.- Se condena al ***** , a la cancelación de los siguientes gravámenes, **a).**- Hipoteca y convenio modificatorio a favor de

***** y **b).**- Fideicomiso de garantía y su modificación que se encuentra inscrito a favor de ***** , ***** , en el entendido de que será única y exclusivamente respecto del inmueble registrado bajo el número de folio electrónico ***** , identificado como ***** , ubicado en la ***** , actualmente ***** , ***** , Morelos; contando con las siguientes medidas y colindancias: Al NORTE, en 7.00 metros con área común del condominio; al SUR, en 7.00 metros con privada ***** ; al ESTE, en 15.00 metros con lote 35; y al Oeste, en 15.00 metros con lote 31 o la proporción que represente dentro de la hipoteca, los fideicomisos, modificación o convenio de modificación respecto del bien inmueble.

SEXTO.- Se condena al ***** , a la cancelación de la inscripción que originalmente se encuentra a nombre de ***** , y se realice nueva inscripción de propiedad en favor de la parte actora ***** , **UNICA Y EXCLUSIVAMENTE** del inmueble identificado como ***** , ubicado en la ***** , actualmente ***** , ***** , Morelos; contando con las siguientes medidas y colindancias: Al NORTE, en 7.00 metros con área común del condominio; al SUR, en 7.00 metros con privada ***** ; al ESTE, en 15.00 metros con lote 35; y al Oeste, en 15.00 metros con lote 31; registrado bajo el número de folio electrónico ***** .

Concediéndole a dicho instituto un término de **CINCO DÍAS** contados a partir de que el presente fallo

cause ejecutoria, para dar cumplimiento voluntario a lo ordenado en esta resolución.

SÉPTIMO.- Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, expídasele copia certificada a la parte actora ***** , a efecto de que la inscriba en el ***** y le sirva de título de propiedad.

SEXTO.- Con fundamento en lo previsto por el artículo 164 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, al tratarse de una sentencia declarativa en la que ninguna de las partes procedió con temeridad o mala fe, cada parte sufragará las erogaciones realizadas durante la tramitación de la presente instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, en definitiva, lo resolvió y firma el Doctor en Derecho **ALEJANDRO HERNÁNDEZ ARJONA**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, licenciada **MA. ISABEL MAXINEZ ECHEVERRÍA**, con quien actúa y da fe.