



PODER JUDICIAL

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

Yautepec, Morelos, a nueve de marzo del año dos mil veinte.

VISTOS, para resolver respecto de la aprobación del convenio celebrado entre las partes dentro del expediente número **587/2019** relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL sobre USUCAPIÓN O PRESCRIPCIÓN NEGATIVA** promovido por **\*\*\*\*\***, en contra de **\*\*\*\*\***, el cual fue presentado el doce de febrero del dos mil veintidós y ratificado en la misma fecha de su presentación, y;

#### RESULTANDO:

**1.- PRESENTACIÓN DE DEMANDA.** Mediante escrito presentado el **veintiocho de octubre del dos mil diecinueve**, comparecieron ante este juzgado, **\*\*\*\*\***, demandando en la vía Ordinaria Civil, de **\*\*\*\*\***, como pretensiones principales la **acción de usucapión o prescripción negativa** respecto de una fracción de **1,519 m2 (MIL QUINIENTOS DIECINUEVE METROS CUADRADOS)** del terreno ubicado en **\*\*\*\*\***

Manifestaron los hechos en los que sustenta su pretensión, y exhibieron los documentos descritos a foja 1, mismos que en este apartado se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias; e invocó el derecho que consideró aplicable al caso.

**2.- AUTO DE ADMISIÓN.** Mediante auto de **veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve**, se tuvo por admitida la demanda, ordenándose emplazar y correr traslado a los demandados para que dentro del término de diez días, dieran contestación a la demanda incoada en su contra.

**3.- CONTESTACIÓN DE DEMANDA.** Mediante acuerdo de **veintisiete de enero del dos milo veinte**, se tuvo a los demandados contestando a la demanda, teniendo por hechas sus manifestaciones y por opuestas sus defensas y excepciones.

**4.- PRESENTACIÓN DE CONVENIO Y RATIFICACIÓN.** Con fecha doce de febrero las partes presentaron ante este Juzgado un convenio a efecto de dar por terminado el presente asunto, el cual ratificaron en la misma fecha, mismo que por acuerdo de **diez de marzo del año dos mil veinte**, no fue de tenerse por aprobado.



PODER JUDICIAL

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

5.- DE LA CELEBRACIÓN DE LA AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN DENTRO DE LA CUAL SE EXHIBIÓ UN CONVENIO CELEBRADO ENTRE LAS PARTES. El día **dieciséis de febrero del dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, dentro de la cual las partes presentaron un convenio formulado entre ellas, por lo que manifestaron su intención de ratificar el mismo, por lo que una vez hecho lo anterior, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, misma que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes;

#### CONSIDERANDOS:

**I. COMPETENCIA Y VÍA.** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, la vía elegida es la correcta, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1, 18, 34 fracción III, 349, 661 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, así como en términos de lo dispuesto por el numeral 68, fracción I, inciso b) de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, en virtud de que el bien inmueble objeto de la prescripción se encuentra ubicado en el **Municipio de Yautepec, Morelos**, el cual se encuentra dentro de la extensión territorial en donde ejerce jurisdicción este Juzgado, por lo que resulta que el mismo es competente para conocer y resolver el presente asunto por razón de territorio, y los juicios de prescripción positiva se tramitan en la vía ordinaria civil.

Sirve del criterio sustentado por la Honorable Suprema Corte de Justicia de la Nación, Fuente: Semanario Judicial de la Federación Instancia: Tercera Sala. Época: 8a. Tomo: VII Mayo Tesis: 3a. LXXV/91, visible a la página 43, que a la letra dice:

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

**II. LEGITIMACIÓN.** Acorde con la sistemática establecida por el artículo 105 y 106 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, se procede al estudio de la legitimación



**PODER JUDICIAL**

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

**"2021, Año de la Independencia"**

procesal de las partes en el presente asunto, para poner en movimiento a este Órgano jurisdiccional. 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 obligación y quien tenga el interés contrario."*

Por su parte el artículo 191 del mismo ordenamiento legal, señala:

*"Habrá legitimación de parte cuando 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, es necesario analizar la legitimación procesal de las partes, siendo que por cuanto a la legitimación procesal activa, se debe entender como 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, en tanto que legitimación pasiva es aquella en contra de quien se ejercita la acción que será cuestionada dentro del juicio; situación legal que artículo 661 del Código Procesal Civil en vigor; a la letra dice:

*"Quién puede promover la declaración de propiedad. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción. Este juicio se seguirá en la vía ordinaria.*

*No podrá ejercitarse ninguna pretensión contradictoria de dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que previamente o a la vez se entable nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho. El juicio contradictorio se ventilará en la vía ordinaria."*

Bajo ese contexto, la legitimación activa de los actores  
\*\*\*\*\* se encuentra acreditada con las manifestaciones contenidas en su escrito de demanda, donde refieren haber adquirido la propiedad de una fracción de predio propiedad del demandado, por lo que le asiste la legitimación activa para reclamar las pretensiones señaladas en su escrito de demanda



**PODER JUDICIAL**

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

**"2021, Año de la Independencia"**

y se desprende la legitimación pasiva de los demandados **\*\*\*\*\***, quienes aparecen como dueños ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, tal como se desprende del certificado de libertad o gravamen expedido por dicha institución, respecto del folio real **34983-1**, del que se advierte que el inmueble motivo de la presente controversia se encuentra inscrito a nombre de los demandados, de tal manera que se encuentra debidamente acreditada tanto la legitimación activa como pasiva; en términos de lo dispuesto por el artículo antes transcrito; documental que de conformidad con los artículos 444, y 490 del Código Procesal Civil en vigor, se le concede valor probatorio pleno; por lo tanto, la legitimación procesal de las partes, tanto activa como pasiva, se encuentra plenamente acreditada en autos.

### **III. ESTUDIO DEL CONVENIO FORMULADO POR LAS PARTES.**

Como se advierte de autos, **\*\*\*\*\*** solicitaron como pretensiones principales la **acción de usucapión o prescripción negativa** respecto de una fracción de **1,519 m2 (MIL QUINIENTOS DIECINUEVE METROS CUADRADOS)** del terreno ubicado en **\*\*\*\*\***

Así, por cuanto a la acción de **USUCAPIÓN O TAMBIÉN LLAMADA PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, debe de mencionarse que constituye un medio de adquirir la propiedad, ya sea de bienes muebles o inmuebles por el transcurso del tiempo y bajo las condiciones señaladas por la ley, debiendo el actor acreditar la existencia de un justo título para poseer el bien en concepto de dueño, y en forma **pacífica, continua, pública, cierta y por más de cinco años**, en términos de lo señalado por los numerales 996, 1018 fracción III y 1237 de nuestro Código Civil.

Por lo que se refiere a la acción de **prescripción negativa**, así planteada por los actores, debe decirse que ésta se refiere a un medio de perder derechos, así como de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley, por no exigirse o ejecutarse, tal como lo señalan los numerales 1223, 1224 y 1244 del Código Civil.

Así, no obstante que los actores y los demandados presentaron un convenio dentro de la audiencia de



**PODER JUDICIAL**

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

**"2021, Año de la Independencia"**

conciliación y depuración celebrada el **dieciséis de febrero del dos mil veintiuno**, en cuya **Cláusula Segunda**, **\*\*\*\*\***, aceptaron que mediante declaración judicial por sentencia definitiva del juicio de prescripción negativa se les reconociera a los actores **\*\*\*\*\***, una fracción de la usucapión a favor de los actores respecto de una fracción total de **1,501.92 (MIL QUINIENTOS UN METROS CON NOVENTA Y DOS CENTÍMETROS CUADRADOS)** anexando el levantamiento topográfico donde se aprecian las medidas y colindancias de cada uno de los terrenos poseídos por los actores, solicitando la cancelación de los asientos registrales de la totalidad del predio.

Empero, si bien, de dicho acuerdo de voluntades resalta la voluntad de la parte demandada de aceptar las pretensiones de los accionantes, lo cual lleva implícita la admisión de los hechos afirmados en el escrito de demanda, sin embargo, el contenido del convenio exhibido por las partes no puede ser aprobado por este Juzgadora, puesto que dentro de las cláusulas establecidas por las partes se acuerda que este Juzgado les reconozca la posesión de una fracción del terreno de los demandados por un total de **1,501.92 (MIL QUINIENTOS UN METROS CON NOVENTA Y DOS CENTÍMETROS CUADRADOS)**, solicitando la cancelación parcial del asiento registral que se encuentra a favor de los demandados ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales de Estado de Morelos, así como inscribir la fracción correspondiente por cada uno de los actores como se describe en la cláusula **quinta**, sin embargo dichos acuerdos de voluntades no pueden tener el efecto de declarar que los accionantes **\*\*\*\*\*** se han vuelto propietarios por **usucapión, o también llamada prescripción positiva**, de las fracciones del inmueble que cada uno reclama para sí, puesto que si bien puede beneficiarles para probar la posesión que invocan, ello no los releva de acreditar que les hayan transmitido la posesión en concepto de propietarios y de buena fe, al tenor del justo título que señalen, pues dicho convenio no puede tener un reconocimiento propio acerca de que esa posesión se **haya desarrollado en forma pacífica, continua y pública**, pues dichos requisitos legales resultan ser la base para poder acreditar los elementos de la usucapión y estar en condiciones para declarar la consumación de la **prescripción positiva o también llamada usucapión** en favor de los actores, pues para ello deben probar la posesión del bien por



PODER JUDICIAL

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

el tiempo y las modalidades legales exigidas por el numeral 1237<sup>1</sup> de nuestro Código Civil, circunstancias que no se pueden desatender con base en el convenio presentado en autos, **considerando de se trata de una acción de tipo declarativa.**

Ilustra a lo anterior la tesis II.2o.C.26 C (10a.), publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, Libro 74, Enero de 2020, Tomo III, Página 2730, Tesis Aislada (Civil) que dice:

**"USUCAPIÓN. LA RATIFICACIÓN DEL ALLANAMIENTO A LAS PRESTACIONES DEL ACTOR NO TIENE COMO ALCANCE UN RECONOCIMIENTO PROPIO ACERCA DE QUE LA POSESIÓN SE HAYA DESARROLLADO EN FORMA PACÍFICA, CONTINUA Y PÚBLICA –INTERRUPCIÓN DEL CRITERIO SOSTENIDO EN LA TESIS AISLADA II.2o.C.258 C– (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).** La interpretación sistemática de los artículos 5.59, 5.60, 5.61, 5.127, 5.128, 5.129 y 5.130 del Código Civil del Estado de México, permite establecer que la usucapión es un medio de adquirir la propiedad de un bien por el transcurso del tiempo, con las condiciones previstas por el legislador, y cuando la acción se promueve de buena fe respecto del inmueble, el actor debe acreditar que cuenta con justo título para poseerlo en concepto de propietario, en forma pacífica, continua y pública, por más de cinco años. Ahora bien, el allanamiento constituye la actitud autocompositiva que implica el sometimiento incondicional por quien resiste en el proceso a las pretensiones del accionante, respecto a derechos renunciables, lo cual lleva implícita la admisión de la exactitud de los hechos, que puede hacerse en cualquier estado del juicio. Por ello, la ratificación del allanamiento por admisión de los hechos expresados en la demanda resultaría apto para probar, en su caso, la transmisión de la posesión en concepto de propietario y de buena fe, al tenor del justo título requerido, cuando se reúna en el demandado la calidad de titular registral del inmueble objeto del juicio, pues dicha parte está en posibilidad de renunciar a la transmisión de la propiedad aducida como causa generadora de la posesión, así como a la inscripción de propiedad que obrare en su favor en la institución registral, porque la buena fe se presume siempre en favor de quien la invoca; sin embargo, la ratificación del allanamiento a las pretensiones del actor no puede tener como alcance un reconocimiento propio acerca de que esa posesión se haya desarrollado en forma pacífica, continua y pública, pues aun cuando quedara acreditado que el actor adquirió sin violencia la posesión, por haber sido directamente otorgada por quien aparece como propietario en la inscripción registral, la continuidad en esa posesión no dependería del sometimiento del demandado, pues confluencia en un hecho que pudiera incidir en derechos de terceros o con afectación al interés público, condición exigida para poder realizar esa renuncia en el precepto 1.3 de dicha ley, pues el numeral 5.139 del propio código establece diversas hipótesis de interrupción en el plazo para usucapir. Asimismo, el actor debe probar que ha poseído ininterrumpidamente ese bien por el tiempo exigido, por lo cual, resolver con base en ese mero allanamiento, sería tanto como considerar la imposibilidad de terceros para hacer valer acciones en defensa de derechos de propiedad o posesión; además, si la posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos, el allanamiento a la demanda no puede representar renuncia de algún derecho del que pudiera disponer el demandado, pues atende al conocimiento de más de una persona sobre el disfrute del bien respectivo ante la colectividad, incluso, el plazo de más de cinco años previsto para prescribir, tampoco podría justificarse con dicho allanamiento, debido a las causas que pueden dar lugar a la interrupción de la posesión, las cuales resultan ajenas al demandado; consecuentemente, en una nueva reflexión, este Tribunal Colegiado de Circuito interrumpe el criterio sostenido en la tesis II.2o.C.258 C, de rubro: "USUCAPIÓN. EL ALLANAMIENTO A LA DEMANDA ES APTO PARA DEMOSTRAR LA POSESIÓN POR PARTE DEL ACTOR Y SUS DEMÁS ATRIBUTOS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).", publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIII, enero de 2001, página 1810, registro digital: 190437."

<sup>1</sup> ARTICULO 1237.- 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.



**PODER JUDICIAL**

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

**"2021, Año de la Independencia"**

Registro digital: 2020615

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materia(s): Civil

Tesis: II.4o.C.30 C (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 70, Septiembre de 2019, Tomo III, página 2267

Tipo: Aislada

"USUCAPIÓN. EL ALLANAMIENTO DE LOS ENJUICIADOS A LA DEMANDA, ES INSUFICIENTE PARA EVIDENCIAR LOS ATRIBUTOS O CUALIDADES DE LA POSESIÓN REQUERIDOS PARA LA PROCEDENCIA DE ESA ACCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO ABROGADA). La usucapión es un medio de adquirir la propiedad de los bienes mediante la posesión de los mismos, durante el tiempo y con las condiciones establecidas en la ley; no obstante, la posesión requerida para efectos de la procedencia de dicha acción, en términos de los artículos 910 y 911 del Código Civil del Estado de México abrogado, requiere de cualidades específicas y concretas, como es que se tenga en concepto de propietario, de manera pacífica, continua, pública y de buena fe. Si se trata de bienes inmuebles, la posesión en concepto de propietario debe de ser por un lapso de cinco años. En esa virtud, el allanamiento de los enjuiciados a la demanda de usucapión, es insuficiente para evidenciar los atributos o cualidades de la posesión requeridos en esa acción pues, en su caso, con éste se robustece la causa generadora de la posesión a título de dueño, pero no resulta apta para demostrar las cualidades de la posesión, puesto que el allanamiento se traduce en una confesión, la que para ser apta y trascender procesalmente debe ser de hechos propios, en términos del artículo 1.271, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles local, no así sobre cuestiones ajenas, como es lo relativo a que se tenga una posesión pacífica, continua, pública y de buena fe; por ende, pese a existir el allanamiento, debe abrirse el juicio a prueba, a fin de que la actora esté en condiciones de demostrar las cualidades de la posesión ya referidas, en caso contrario, la acción resultará improcedente."

Máxime que los actores reconocen que los demandados aparecen como propietarios ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales de una superficie de **4,068 m2 (CUATRO MIL SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS)**, propiedad que se acredita a favor de los demandados con el testimonio de la escritura pública 5,849 pasada ante la Fe del Notario Público Número Uno de la Quinta Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de veintisiete de junio del noventa y cuatro, que contiene el contrato de compra venta celebrado entre Pedro Castillo Linares como vendedor y \*\*\*\*\* de Benítez, como compradores del predio antes señalado, por lo que, si los actores reclaman que a los demandados les fue vendida una



**PODER JUDICIAL**

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

**"2021, Año de la Independencia"**

fracción menor de la señalada dentro del contrato de compraventa, y si bien con el convenio formulado los propios demandados reconocen que ser propietarios de una menor extensión, ello es materia de un juicio respecto de las medidas y colindancias contenidas en el acto traslativo de dominio a favor de la parte demandada, ó en su caso pueden transmitir directamente la propiedad de las fracciones reclamadas mediante un acto traslativo de dominio a favor de cada uno de los actores, cosa que dentro del presente convenio no se advierte.

Amén de que **\*\*\*\*\***, han planteado acciones contradictorias, invocando por un lado la **usucapión que es la figura de la prescripción positiva** y por el otro la **acción de prescripción negativa, respecto de los mismos predios**, siendo que la primera se encuentra encaminada a adquirir la propiedad de una cosa y la segunda a liberarse de obligaciones, sin que hayan precisado el porqué de dichas contradicciones.

Bajo ese contexto, **no ha lugar a probar el convenio presentado en autos, ordenando continuar con la sustanciación del presente juicio.**

**IV. CONTINUACIÓN DE LA SECUELA PROCESAL.** Con base a lo anterior, y toda vez que del escrito de contestación de demanda no se advierte alguna excepción de previo y especial pronunciamiento, **se ordena abrir el juicio a prueba por un plazo de OCHO DÍAS**, en términos del artículo 390 del Código Procesal Civil en vigor.

Por lo anteriormente expuesto, y con apoyo en los artículos 96, 101, 105 y 106 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y así se:

**RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, en términos de lo expuesto en el Considerando I de la presente resolución.





**PODER JUDICIAL**

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

**"2021, Año de la Independencia"**

**SEGUNDO.-** No ha lugar a probar el convenio presentado en autos, ordenando continuar con la sustanciación del presente juicio.

**TERCERO.** Toda vez que del escrito de contestación de demanda no se advierte alguna excepción de previo y especial pronunciamiento, **se ordena abrir el juicio a prueba por un plazo de OCHO DÍAS**, en términos del artículo 390 del Código Procesal Civil en vigor.

**CUARTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-**

Así, lo resolvió y firma la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, Maestra en Derecho **SANDRA GAETA MIRANDA**, ante su Primer Secretaria de Acuerdos, Licenciada **PATRICIA ALEJANDRA LLERA GUTIÉRREZ**, con quien actúa y da fe. SGM/iwym