



PODER JUDICIAL

Jonacatepec de Leandro Valle, Morelos; a diecinueve de mayo de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente **196/2018**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, así como del **DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE [REDACTED], MORELOS**; radicado en la Primera Secretaria;

RESULTANDO:

1. Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes de este Juzgado Civil de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial del Estado, el cuatro de abril de dos mil dieciocho, compareció [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] por su propio derecho, demandado en la **vía ordinaria civil** la **acción de prescripción positiva** en contra de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, así como del **DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE [REDACTED], MORELOS**, de quien demanda las siguientes prestaciones:

A) DE LA C. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]:

*1.- Se demanda la Adquisición y Declaratoria de Propiedad en mi favor, por **La PRESCRIPCIÓN***

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

POSITIVA (Usucapión), de una Fracción del Bien Inmueble Identificado como Predio Urbano Ubicado en **CALLE**

MORELOS; el cual se encuentra dado de alta en la Dirección de Predial y Catastro de Morelos con CLAVE CATASTRAL y registrado en el Folio Electrónico Inmobiliario: del Instituto de Servicio Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a favor de la ahora demandada C.

, mediante Contrato Privado de Donación Simple de Fecha ; con las siguientes Medidas y Colindancias: **AL NORTE MIDE Y COLINDA CON CALLE ; AL SUR MIDE Y COLINDA CON ; AL ORIENTE MIDE Y COLINDA CON Y AL PONIENTE MIDE Y COLINDA CON**

; inmueble que con sus Medidas y colindancias antes Descritas tiene una **Superficie Total de** ().

Fracción de Terreno del Inmueble sobre el cual El suscrito he mantenido en POSESION por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código Civil en vigor en el Estado de Morelos, en sus artículos 1237, 1238, 1242 y demás relativos y aplicables, para adquirir por Prescripción, En concepto de dueño, Pacífica; Continua; Pública; y Cierta.

2.- LA DECLARACIÓN MEDIANTE RESOLUCIÓN JUDICIAL DEFINITIVA POR PARTE DE ESTE H. JUZGADO DE QUE EL SUSCRITO ME HE CONVERTIDO EN LEGITIMO DUEÑO Y PROPIETARIO DEL INMUEBLE antes citado, Así como la Expedición de Justo Título de propiedad a favor del suscrito, en virtud de reunir los requisitos especificados de dicha circunstancia de forma enunciativa en el código civil en Vigor en el Estado y toda vez que la ahora demandada se encuentra dada de alta como propietaria del inmueble citado en la prestación que antecede.

3.- El pago de los gastos y costas que deriven del presente juicio.

B) DEL DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES CAASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS:

1.- LA CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN existente en dicha Institución a nombre de , de la Fracción del inmueble especificado en el Capítulo de hechos de la presente en su numeral 2, y que aparecen



PODER JUDICIAL

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

asentados y/o Registrados en dichos archivos de dicha entidad pública mediante contrato Privado de Donación de Fecha [REDACTED]; mismo que quedó Inscrito y Registrado en el **Folio Electrónico Inmobiliario:** [REDACTED]; con **CUENTA CATASTRAL NUMERO** [REDACTED] y con Antecedentes Registrales: **REGISTRO** [REDACTED], **FOJA** [REDACTED], **TOMO** [REDACTED], **VOLUMEN** [REDACTED], **SECCIÓN** [REDACTED], **SERIE** [REDACTED] y con las características de ser un PREDIO URBANO CON USO DE SUELO HABITACIONAL, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE [REDACTED] y linda con la [REDACTED] Morelos (Actualmente Calle [REDACTED]).

AL SUR [REDACTED] y linda con predio del señor [REDACTED].

AL ORIENTE [REDACTED] y linda con predio del señor [REDACTED].

AL PONIENTE [REDACTED] y linda con predio del señor [REDACTED].

Dando una Superficie Total de [REDACTED].

2.- LA ANOTACIÓN E INSCRIPCIÓN Y DADA DE ALTA EN SUS ARCHIVOS A FAVOR DEL SUSCRITO COMO PROPIETARIO DEL TITULO QUE DERIVE DEL PRESENTE JUICIO, SOBRE LA FRACCIÓN DEL INMUEBLE especificado en el Capítulo de Hechos de la presente en su Numeral 1, ya que el mismo se encuentra segregado e Identificado dentro del Predio Urbano Ubicado en **CALLE** [REDACTED]

[REDACTED], **MOREOS; con CUENTA CATASTRAL NUMERO** [REDACTED], Inscrito y Registrado en el **Folio Electrónico Inmobiliario:** [REDACTED] del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos y con los Antecedentes Registrales: **REGISTRO** [REDACTED], **FOJA** [REDACTED], **TOMO** [REDACTED], **VOLUMEN** [REDACTED], **SECCIÓN** [REDACTED], **SERIE** [REDACTED] y con las características de ser un **PREDIO URBANO CON USO DE SUELO HABITACIONAL** Y que de acuerdo al plano respectivo que exhibo a la presente **TIENE LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:** AL NORTE MIDE [REDACTED] CON DIRECCIÓN [REDACTED] Y COLINDA CON CALLE [REDACTED]; AL SUR MIDE [REDACTED] CON RUMBO SURESTE DE [REDACTED] Y COLINDA ABDIAS SANCHEZ POZOS; AL ORIENTE MIDE [REDACTED] CON DIRECCIÓN DE [REDACTED] Y COLINDA CON PROPIEDAD DE [REDACTED] DE LA QUE SE SEGREGA Y AL PONIENTE MIDE [REDACTED] y [REDACTED] CON DIRECCION SUROESTE DE [REDACTED]; QUIEBRA EN [REDACTED] METROS CON DIRECCIÓN

NOROESTE DE [REDACTED] METROS Y COLINDA CON [REDACTED]

[REDACTED]; inmueble que con sus Medias y colindancias antes Descritas tiene una **Superficie Total de [REDACTED] ([REDACTED])**.

Fracción de Terreno del Inmueble sobre el cual El suscrito he mantenido en POSESION por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código Civil en vigor en el Estado de Morelos, en sus artículos 1237, 1238, 1242 y demás relativos y aplicables, para adquirirlo por Prescripción, En concepto de dueño, Pacífica; Continua; Pública; y Cierta y, que Servirá para acreditar la Propiedad del Suscrito del inmueble citado.

C) DEL DIRECTOR DEL PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE [REDACTED] MORELOS:

1.- Se demanda la CANCELACIÓN Y TILDACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD QUE EXISTE EN SUS ARCHIVOS A NOMBRE DE [REDACTED] de una Fracción del Bien Inmueble Identificado como identificado como Predio Urbano Ubicado en **CALLE [REDACTED]**

MORELOS, el cual se encuentra dado de alta en la Dirección Predial y Catastro de [REDACTED] Morelos con **CLAVE CATASTRAL [REDACTED]** y registrado con el Folio Electrónico Inmobiliario: [REDACTED] del Instituto de Servicios registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a favor de la ahora demandada C. [REDACTED]

[REDACTED], mediante Contrato Privado de Donación Simple de Fecha [REDACTED]; con las siguientes Medidas y Colindancias: AL NORTE MIDE [REDACTED] Y COLINDA CON CALLE [REDACTED]; AL SUR MIDE [REDACTED] Y COLINDA [REDACTED]; AL ORIENTE MIDE [REDACTED] CON [REDACTED] AL PONIENTE MIDE [REDACTED] METROS Y COLINDA CON [REDACTED];

[REDACTED]; inmueble que con sus Medias y colindancias antes Descritas tiene una Superficie Total de [REDACTED] ([REDACTED]) Aproximadamente, en Base a la Posesión que de Buena Fe, de forma Pacífica, continua, permanente, Publica y en concepto de Dueño he tenido sobre dicho Inmueble.

2.- La INSCRIPCIÓN CON TRASLADO DE DOMINIO CON LA CREACIÓN DE UN NUEVO EXPEDIENTE CATASTRAL en los Archivos de la Institución a su cargo de la SENTENCIA ejecutoriada que declare



PODER JUDICIAL

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

procedente la Pretensión de PRESCRIPCIÓN y Título de propiedad del inmueble antes citado, y que derive del presente litigio y que sirva para acreditar la propiedad del inmueble antes citado, y derive del presente litigio y que sirva para acreditar la propiedad a favor del Suscrito COMO PROPIETARIO DEL TITULO QUE DERIVE DEL PRESENTE JUICIO, SOBRE LA FRACCIÓN DEL INMUEBLE Identificado como Predio Urbano en **CALLE**

MORELOS, en Base a la Posesión que de Buena Fe, de forma Pacífica, continua, permanente, Pública y en concepto de Dueño he tenido sobre dicho Inmueble”.

Adujo como hechos, los que se encuentran plasmados en su escrito inicial, mismos que se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen, a fin de evitar repeticiones innecesarias; invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto y anexó los documentos base de su acción.

2. Por auto del veinticinco de abril de dos mil dieciocho, previa subsanación a la prevención de nueve de abril del año de referencia; se admitió su demanda en la vía y forma propuesta y se ordenó correr traslado y emplazar a juicio a los demandados [REDACTED] Y **CATASTRO DEL MUNICIPIO DE [REDACTED], MORELOS**, y **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** para que dentro del término de diez días contestaran la demanda instaurada en su contra. Emplazamientos que se materializaron por cuanto a la primera de los mencionados el once de mayo, al segundo el veinticinco de mayo, y el tercero el tres de septiembre, todos del dos mil dieciocho.

3. Por auto del treinta de mayo de dos mil dieciocho, se tuvo a la demandada [REDACTED] dando contestación en tiempo a la demanda entablada en su contra, y se ordenó dar vista a la parte actora para que manifestara lo que a su derecho conviniera; vista que fue desahogada en tiempo mediante escrito presentado el doce de junio del año en mención.

4. El diecinueve de septiembre de dos mil dieciocho, se tuvo al demandado **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**; contestando la demanda entablada en su contra, con la que se ordeno dar vista a la parte contraria, a quien el cuatro de octubre del año de referencia, se le tuvo por desahogada la misma; y por auto del diecinueve de septiembre de dos mil dieciocho, por declarada la **rebeldía** en que incurrió el **DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE [REDACTED], MORELOS**, por no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra.

5. Finalmente, tramitado el juicio en todas sus etapas procesales, en audiencia de pruebas y alegatos del veintinueve de abril de dos mil veintiuno, se cito a las partes para oír sentencia definitiva en el presente asunto, misma que en este acto se pronuncia al tenor siguiente;

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



PODER JUDICIAL

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

I. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1, 18, 29 y 34 fracción III del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en relación con el artículo 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado; y la vía elegida es la correcta en términos de lo previsto por los artículos 349 y 668 del ordenamiento legal mencionado en primer término.

II. Conforme a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, se procede en primer término a examinar la legitimación procesal activa y pasiva de quienes intervienen en el presente asunto, por ser ésta una obligación de la suscrita Juzgadora y una facultad que se otorga para estudiarla aún oficio; al efecto es aplicable la siguiente tesis jurisprudencial, que dice:

Octava Época
Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo: IX, Marzo de 1992
Página: 236

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

Al efecto el artículo **191** del Código Procesal Civil aplicable en el Estado, establece:

Legitimación y substitución procesal.- *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. Nadie puede hacer valer en nombre propio un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la ley.

En este sentido, es menester establecer la diferencia entre **la legitimación en el proceso**, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho, sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y la **legitimación ad causam** que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el presente juicio, por lo que es una condición para obtener una sentencia favorable; ahora bien, la legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia el actor está legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes. Respalda al criterio anterior la siguiente tesis:

Octava Época

Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XI, Mayo de 1993

Página: 350

LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. *La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de cualquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de*



PODER JUDICIAL

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

Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.

En el caso a estudio, el presente juicio es promovido por [REDACTED] por su propio derecho, y a fin de acreditar su **legitimación procesal activa**, exhibió la copia certificada del Contrato de Donación, de fecha [REDACTED], celebrado entre [REDACTED] en su carácter de **donante** y [REDACTED] en carácter de **donataria**, respecto del bien inmueble identificado como **predio urbano ubicado en el Poblado de [REDACTED], Morelos, con una superficie de [REDACTED] cuadrados**; documental pública a la que se le confiere valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 437 fracción I y 491 del código procesal civil en vigor.

Por cuanto a la **legitimación procesal pasiva**, se acredita con el escrito inicial de demanda (hecho número 5 y 6) en el que el actor manifiesta que la posesión verbal de una fracción del inmueble antes descrito, cuya prescripción se pretende, deriva del contrato de donación, documental que exhibe como base de su acción, contrato que en su cláusula segunda dice: **“la presente donación es condicionada para que la DONATARIA en su**

momento, pueda repartir una fracción de terreno a sus hermanos [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], **para que puedan hacer su vivienda todos ellos, incluyéndose en dicha repartición la misma DONATARIA** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]...”]; así como con la contestación de demanda en la que la demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] admite ser la propietaria del inmueble motivo de la presente litis y de la que se pretende prescribir una fracción del mismo que el actor refiere es suya, sin embargo en su carácter de beneficiario debe ejercitar acciones tendientes al cumplimiento del contrato, como lo son el de las obligaciones en el estipuladas y así formalizar el acto jurídico de donación.

III. Enseguida, se procede al estudio de la **acción** principal deducida por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] por su propio derecho, quien reclama de la demandada (entre otras prestaciones accesorias) la prescripción de una fracción del bien inmueble identificado como predio urbano [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], **perteneciente al Municipio de** [REDACTED], **Morelos, también conocido como** [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], **de la Localidad** [REDACTED], **Municipio de** [REDACTED], **Morelos;** esto es que se le declare legítimo propietario y que por ende, se le declare jurídicamente propietario de dicho inmueble.



PODER JUDICIAL

Al respecto, la demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] al contestar la demanda entablada en su contra, opuso las siguientes excepciones:

1.- **IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN.**- La que se hace consistir en que la actora no tiene derecho ni acción para demandar la prescripción positiva. Toda vez que se ha demostrado que sin lugar a duda que no tiene justo título ni una posesión con los requisitos establecidos por el artículo 1237 del Código Civil vigente en el Estado.

2.- **SINE ACTIO AGIS.**- Consistente en que la actora no tiene el derecho procesal a impulsar al órgano jurisdiccional para que resuelva en su favor, dado que no ha cumplido con los presupuestos procesales de la acción de prescripción positiva establecidos por el artículo 1237 del Código Civil vigente en el Estado.

3.- **LAS QUE SE DESPRENDEN DEL ARTICULO 1232 Y 1250 FRACCIÓN V DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL.**- Que se hace consistir en que entre copropietarios no puede correr el término para prescribir. Lo anterior de acuerdo al texto del precepto legal en cita:

ARTICULO 1232.- REGLAS PARA PRESCRIBIR POR LOS COPOSEEDORES O POR COPROPIETARIOS. Si varias personas poseen en común alguna cosa, no puede ninguna de ellas prescribir contra sus copropietarios o coposeedores; pero sí puede prescribir contra un extraño, y en este caso la prescripción aprovecha a todos los partícipes.

ARTICULO 1250.- LA PRESCRIPCIÓN COMIENZA CORRE CONTRA TODA PERSONA CASOS DE EXCEPCIÓN. La prescripción puede comenzar y correr contra cualquier persona, salvo las siguientes excepciones en que la prescripción no puede comenzar ni correr:

I.- ...a la IV

V.- Entre copropietarios o coposeedores, respecto del bien común;

VI.- ...a la VII.- .

4.- **LA FALTA DE CUMPLIMIENTO DE LA CONDICIÓN.**- Que se hace consistir en que es necesario el cumplimiento de las cláusulas segunda y séptima del contrato de donación de fecha 26 de diciembre de 1978, celebrado entre mi señora madre Juana Ibarra Moreno y la Suscrita Gaudencia Amaro Ibarra, del cual el hoy actor es beneficiario, y no ha cumplido hasta la fecha para poder obtener su justo título de propiedad. Esto es, si no se cumple la obligación de

previo pago de los gastos, no se puede transmitir la propiedad a favor del actor.

5.- LA QUE SE DESPRENDE DEL ARTÍCULO 247 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL DEL ESTADO DE MORELOS.-

Que se hace consistir en que el actor tiene expedita la pretensión para exigir el cumplimiento del contrato, del cual resulta el beneficio de un derecho real, previo cumplimiento de la condición que el mismo establece. Lo anterior de acuerdo al texto del recepto legal en cita.

ARTICULO 247.- *Pretensión para el otorgamiento de un contrato. El perjudicado por falta de título legal tiene pretensión para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente.*

De la anterior transcripción se advierte que las excepciones que hace valer la demandada constituyen una defensa para destruir la acción, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, sin que sea óbice mencionar que la excepción de **LA FALTA DE CUMPLIMIENTO DE LA CONDICION, SINE ACTIO AGIS** y la derivada del **ARTÍCULO 247 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL DEL ESTADO DE MORELOS**, echas valer por la demandada, las cuales serán estudiadas y analizadas en relación a la acción principal ejercitada por el actor, pues la primera implica estar sujeta a una condición exigida, en este caso el derecho del actor de demandar la prestación que reclama en su demanda, y es precisamente del que deriva la del cumplimiento de la condición estipulada en el contrato y que refiere es el justo título para la acción que pretende en este juicio exigir, situación que no se actualiza que en la especie, pues dicha condición aún no se ha cumplido; por tanto, la titularidad del derecho que se cuestiona es necesaria en el juicio para obtener sentencia favorable.



PODER JUDICIAL

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

Resultan aplicables a lo anterior los siguientes criterios jurisprudenciales.

EXCEPCIÓN DE FALTA DE CUMPLIMIENTO DE LA CONDICIÓN A QUE ESTÁ SUJETA LA ACCIÓN. SU NATURALEZA JURÍDICA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE CAMPECHE). De la interpretación sistemática de los artículos 1847, 1830, 1831 y 1832 del Código Civil y 34, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles, ambos del Estado de Campeche, se advierte que en estricto derecho, la excepción de falta de cumplimiento de la condición a que está sujeta la acción, no siempre es de naturaleza dilatoria, porque si la obligación cuyo cumplimiento se exige está sujeta a condición suspensiva, no se puede considerar legalmente existente, de acuerdo con lo que previene el citado artículo 1831 y, por ende, en dicho caso, sería una excepción perentoria. Se dice lo anterior, pues si se trata de condición resolutoria no cumplida, no cabe la excepción porque la obligación es exigible. Si la condición ya se cumplió entonces procede la negación de la demanda. Por lo tanto, no toda condición a que está sujeta la acción es dilatoria, sino sólo aquellas que no se hayan verificado y sean de realización futura, puesto que únicamente se pospone el reclamo del derecho hasta la realización de la condición y se niega al actor el derecho de demandar la prestación a que se refiere su demanda precisamente, al no haberse actualizado la condición a que está sujeta la acción intentada, sin que se resuelva el fondo del asunto planteado; en cambio, si la condición ya sucedió en el tiempo, la excepción que se oponga pretende destruir completamente la acción y, por tanto, es perentoria.

Una vez establecido lo anterior, tenemos que el Código Civil vigente en el Estado de Morelos, establece por cuando a la acción ejercitada en el presente juicio, lo siguiente.

ARTÍCULO 965.- NOCIÓN DE POSESIÓN. Posesión de una cosa es un poderío de hecho en virtud del cual una persona la retiene y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia. La posesión surge como consecuencia de la constitución de un derecho o sin derecho alguno; en el primer caso se es poseedor de derecho, en el segundo, de hecho.

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.

ARTICULO 972.- PRESUNCIÓN DE PROPIEDAD POR POSESIÓN ORIGINARIA. La posesión originaria establece la presunción de propiedad a favor de quien la tiene para todos los efectos legales. No se establece la misma presunción en favor de quien posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto del dominio; pero si es poseedor de buena fe, se tiene la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído.

Toda posesión se presume originaria, salvo prueba en contrario que rinda el opositor.

ARTICULO 980.- POSESIÓN DE BUENA Y MALA FE. Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Se entiende por título la causa generadora de la posesión.

ARTÍCULO 981.- PRESUNCIÓN DE LA BUENA FE. La buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde la carga de la prueba.

La posesión adquirida de buena fe no pierde ese carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente.

ARTÍCULO 995.- CONCEPTO DE POSESIÓN CIERTA EQUIVOCA. Posesión cierta es la que se tiene por un título que no da lugar a dudas respecto al concepto originario o derivado de la misma posesión.



PODER JUDICIAL

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

Posesión equívoca es la que se tiene por un título hecho o acto jurídico que dé lugar a duda, respecto del concepto originario o derivado de la misma posesión.

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

ARTÍCULO 1223.- NOCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN. Prescripción es un medio de adquirir bienes o derechos, o de perder estos últimos, así como de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

ARTÍCULO 1224.- CLASES DE PRESCRIPCIÓN. Se llama prescripción positiva o usucapión la forma de adquirir bienes o derechos mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real, ejercida en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la Ley. Tratándose de derechos reales de garantía, no se podrán adquirir por prescripción.

Se llama prescripción negativa la forma de liberarse de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, o de perder derechos reales por no ejercitarse, dentro del plazo que la Ley fije en cada caso o por disposiciones generales.

ARTÍCULO 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."

ARTÍCULO 1242.- 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 esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.

De los preceptos legales antes transcritos se colige que la posesión de una cosa es un poderío de hecho en virtud del cual una persona la retiene y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia; que ésta surge como consecuencia de la constitución de un derecho, y es **cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa**, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente, los dos son poseedores de la cosa pero el que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria y el otro, una posesión derivada y que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.

Asimismo establecen los preceptos legales que la prescripción positiva o usucapión es la forma de adquirir bienes o derechos mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real, ejercida en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la Ley, y cuando se poseen con los requisitos señalados con antelación y por último que 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 pero en todo caso, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.



PODER JUDICIAL

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

Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto por los artículos **384** y **386** del Código Procesal Civil aplicable, solo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba y las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, por lo que la parte que afirma tiene la carga de la prueba de sus proposiciones de hechos y los hechos sobre los que el adversario tiene a su favor una presunción legal; por lo que en el caso en estudio y de conformidad con lo preceptuado por el artículo **1237** del mismo Ordenamiento Legal antes invocado, para la procedencia de la acción de prescripción, es necesario que el actor acredite la existencia de requisitos legales: 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.

Así, en lo que aquí interesa, del escrito de demanda la parte actora [REDACTED], señaló en los hechos marcados con los números cuatro y cinco, que el bien inmueble del cual se encuentra segregado la fracción de terreno del que detenta la posesión que en vida perteneció a su difunta madre [REDACTED], la cual siempre manifestó su voluntad de que se fraccionara en cinco, por lo que les dio a él y a sus hermanos la posesión y sobre todo la propiedad en su **modalidad verbal**; no obstante lo anterior el veintiséis de diciembre de mil novecientos setenta y ocho, su

señora madre en su carácter de **donante** y la hoy demandada [REDACTED], en su carácter de **donataria**, celebraron **contrato privado de donación simple**, con el cual refiere acreditar el primer requisito de la acción de prescripción, manifestando que desconocía la existencia de dicho contrato, mismo que en su cláusula segunda dice: **“la presente donación es condicionada para que la DONATORIA en su momento, pueda repartir una fracción de terreno a sus hermanos [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] todos ellos de apellidos [REDACTED], para que puedan hacer su vivienda todos ellos, incluyéndose en dicha repartición la misma DONATARIA [REDACTED]...”**.

Por su parte, la demandada [REDACTED], al dar contestación a la demanda entablada en su contra, específicamente al hecho marcado con el número cinco, refirió que el actor oculta el verdadero sentido del contrato, pues el ahora demandado dolosamente no transcribe de la referida cláusula segunda lo referente a que la repartición será **en la forma en que se determine lo conveniente**, así como pretende **evadir** el cumplimiento a su obligación, omitiendo transcribir que dicha repartición será **previó el pago de los gastos de impuestos, trámites y mantenimiento que se generen por sus respectivas fracciones...** ; lo que hace prueba suficiente para **desestimar la acción intentada al no ser la correcta**; más aún porque la demandada le ha manifestado su voluntad para



PODER JUDICIAL

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

otorgar los instrumentos jurídicos para que cuente con un título de propiedad [REDACTED], previo el pago de los gastos de trámites, impuestos y mantenimiento, por lo que ha tenido que vender parte de su propiedad a efecto de sufragar gastos del inmueble.

De lo anterior, se deriva que mientras la parte actora asegura que la posesión que detenta de la fracción del inmueble objeto del presente juicio lo es en concepto de dueño, por su parte la demandada asegura que éste no cuenta con justo título para poseerlo, puesto que el objeto de la **condición** estipulada en el contrato de donación, así como **las obligaciones** ahí señaladas, las mismas aún no se han cumplido, para así poder materializar jurídicamente su entrega; y a dicho de la demandada el actor no tiene la titularidad, por lo que es inexistente un vínculo jurídico entre las partes puesto que **no se ha agotado la exigencia de cumplimiento del contrato de donación** celebrado entre la demandada y su señora madre, y no se justifica el origen de su posesión, esto es la causa generadora, pues en esencia no cuenta con el carácter de dueño para que sea procedente la acción de prescripción hecha valer, pues no existe una relación personal entre el promovente del presente juicio y la demandada que obliga a esta última a hacer valer la acción personal respectiva.

Por lo que en esta tesitura esta Juzgadora advierte que en el caso que nos ocupa, la parte

actora [REDACTED] carece de **legitimación activa en la causa** para demandar de [REDACTED] la **prescripción** de la fracción del inmueble identificado como predio urbano **con** [REDACTED], **perteneciente al Municipio de [REDACTED], Morelos, también conocido como [REDACTED], de la Localidad de [REDACTED], Municipio de [REDACTED], Morelos;** con una **Superficie Total de [REDACTED] ([REDACTED]);** en virtud de la donación que aduce haber celebrado su señora madre con la ahora demandada, quien esta última, a su vez previo el cumplimiento de condición y obligación en el estipuladas, le entregaría la fracción correspondiente, luego entonces, **se advierte la existencia de una acción personal entre las partes,** que en todo caso deberá ejercitarse para el efecto de exigir el cumplimiento del **Contrato Privado de Donación Simple de Fecha [REDACTED],** como lo estipula el artículo 247 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, pues el actor tiene expedita la pretensión para exigir el cumplimiento del mismo, del cual resulta el beneficio de un derecho real, previo cumplimiento de la condición que el mismo establece.



Resultan aplicables al presente caso, las siguientes ejecutorias que son del tenor siguiente:
Suprema Corte de Justicia de la Nación

PODER JUDICIAL

Registro digital: 214461
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Octava Época
Materias(s): Civil
Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XII, Noviembre de 1993, página 401
Tipo: Aislada

PRESCRIPCION POSITIVA. IMPROCEDENCIA DE LA ACCION CUANDO NO SE JUSTIFICA LA POSESION EN CONCEPTO DE PROPIETARIO.

Conforme a lo establecido por el artículo 1151 del Código Civil para el Distrito Federal, la posesión necesaria para prescribir debe ser: en concepto de propietario, pacífica, continua y pública; por otra parte, el artículo 826 del citado ordenamiento dispone que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. De lo anterior se sigue que para justificar la posesión en concepto de propietario, no basta con revelar el origen de ésta, afirmando que se posee a título de dueño, sino que además se tiene que acreditar la ejecución de actos o hechos susceptibles de ser apreciados por los sentidos que de manera indiscutible y objetiva demuestren que el poseedor es el dominador de la cosa.

Suprema Corte de Justicia de la Nación
Registro digital: 2009300
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Décima Época
Materias(s): Civil
Tesis: I.3o.C.195 C (10a.)
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 19, Junio de 2015, Tomo III, página 1934
Tipo: Aislada

ACCION PROFORMA U OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. ES IMPROCEDENTE CUANDO SE FUNDA EN UN CONTRATO DE MUTUO CON GARANTÍA.

En términos generales, **las formas de adquirir la propiedad son por virtud de un contrato (compraventa o donación)**, por herencia, por prescripción o por ley. La propiedad se adquiere por virtud de un contrato, cuando se celebra un acto jurídico bilateral que se constituye por el acuerdo de voluntades entre dos o más personas cuya finalidad

es transmitirla, ya que existe un bien que se transmite, un propietario que manifiesta su voluntad de transmitirla y un tercero que igualmente externa su voluntad de adquirirla. Ese acuerdo de voluntades puede ser oneroso o gratuito; en el primer supuesto, se tratará de una compraventa y, en el segundo, de una donación, por tal motivo, **la acción de otorgamiento y firma de escritura o proforma, tiene como materia un derecho personal** que faculta al comprador a exigir la formalidad legal del contrato privado de compraventa en una escritura pública, incluso, previo apercibimiento al vendedor, la firmará el Juez en su rebeldía. Asimismo, la acción de otorgamiento y firma de escritura o proforma, en principio, no busca indagar sobre quién es el propietario, ya que tiene por base la existencia de un contrato privado de compraventa al que le falta la forma prescrita por la ley, en la inteligencia de que el contrato de compraventa tiene como objetivo principal transmitir el dominio de las cosas o derechos, con las características de ser principal, bilateral, oneroso, conmutativo, consensual y formal; sin embargo, **para la procedencia de la acción de otorgamiento y firma de escritura o proforma, es requisito indispensable que exista un contrato de compraventa sobre un derecho de propiedad y que sus obligaciones estén cumplidas por ambas partes**, para que sea susceptible de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad. En tales condiciones, es improcedente la acción que no tiene como sustento el acto jurídico de compraventa, sino uno diverso como lo es un contrato de mutuo con garantía, pues si bien es cierto que en dicho contrato consta la voluntad de las partes en el sentido de que el incumplimiento de las obligaciones de pago por el deudor, tiene como consecuencia que la garantía establecida en dicho acuerdo de voluntades pasa a ser propiedad del acreedor, también lo es que no confiere al acreedor, legitimación activa en calidad de comprador para reclamar el otorgamiento y firma de escritura mediante la cual pueda constituirse formalmente el derecho de propiedad en su favor sobre la garantía establecida en un contrato de mutuo, dado que no es el objeto principal del convenio transmitir la propiedad.

En conclusión, al encontrarse evidenciado que **existe un vínculo jurídico entre las partes de cumplimiento de contrato, para poder el actor justificar la posesión que detenta sobre el inmueble objeto del presente juicio**, pues la naturaleza de la acción de prescripción no es la adecuada o



PODER JUDICIAL

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

incompatible con la situación jurídica creada por los hechos, ya que conforme a su postura, el actor ya cuenta con un derecho para que le sea entregado dicho bien y cuente con la titularidad, pues en realidad lo que persigue es la obtención de la escritura que ampare aquel derecho de reclamación que debe intentar pro forma y no de la acción de prescripción, por lo que deberá ejercitar la acción personal que corresponde a efecto de reclamar lo que a su derecho convenga, puesto que a través de la acción aquí ejercida no puede alcanzar lo que ya se tiene.

En virtud de lo anterior, **se declara improcedente la acción intentada** por el actor, en atención a las razones expuestas, y en tal virtud, se dejan salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma correspondiente, en consecuencia absolviéndose a los demandados [REDACTED] [REDACTED], **Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, y Director de Predial y Catastro del Municipio de [REDACTED], Morelos,** de las prestaciones reclamadas en el escrito inicial de demanda.

IV. En términos de lo dispuesto por el artículo 159 fracción V del Código Procesal Civil en vigor, se condena a la parte actora al pago de los gastos y costas originados con motivo de la tramitación de la presente instancia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 1, 18, 34, 101, 104, 105, 106, 159 fracción V, 349, 384, 386, 504, 505 y 506 del Código de Procesal Civil aplicable en el Estado, es de resolverse y se;

RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía intentada por la actora es la correcta.

SEGUNDO. Se declara **improcedente la acción** intentada por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] por las razones expuestas en el considerando tercero de la presente resolución, y en tal virtud, se dejan salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma correspondiente, en consecuencia;

TERCERO. Se absuelve a los demandados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, y DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE [REDACTED], MORELOS,** de las prestaciones reclamadas por el actor en el presente juicio.

CUARTO. Se condena a la parte actora al pago de los gastos y costas originados con motivo de la tramitación de la presente instancia.

QUINTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.



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

PODER JUDICIAL

Así, lo resolvió en definitiva y firma la Licenciada **Catalina Salazar González**, Juez Civil de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial del Estado, ante la Primer Secretaria de Acuerdos Licenciada **Teresa Romualdo Adaya**, con quien actúa y da fe.

CSG/dbap