



**PODER JUDICIAL**

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

## **APROBACIÓN DE CONVENIO**

Cuernavaca, Morelos; a siete de diciembre de dos mil veintiuno.

**VISTOS** para resolver la **aprobación de convenio**, formulado dentro del expediente número **152/2020**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN** promovido por \*\*\*\*\* por su propio derecho contra \*\*\*\*\* y el **DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO** radicado en la **Segunda Secretaría**; y,

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

1.- Mediante escrito presentado el veinticinco de junio de dos mil veinte, ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, el que por turno correspondió conocer a este Juzgado y que se recibió el mismo día, \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*por su propio derecho comparecieron demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL** de \*\*\*\*\*y del **DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO**, las prestaciones siguientes:

*“1.- Del señor \*\*\*\*\* , por su propio derecho y en su carácter de ALBACEA a bienes de la señora PASCUALA VIVAS quien también fue conocida como PASCUALA VIVAS RÍOS y/o PSACUALA VIVAS DE FLORES le demandamos:*

*A).- LA DECLARACIÓN DE PROPIEDAD, por prescripción positiva operada a nuestro favor y prevista por los artículos 1237, 1238 fracción I y demás relativos y aplicables del Código Civil vigente en el Estado, respecto de la fracción del terreno*

*resultante de la Subdivisión física del predio rustico ubicado en la jurisdicción del pueblo de Ahuacatitlan de este Distrito Judicial, ubicado actualmente en la \*\*\*\*\*; Morelos, y las construcciones en el mismo existentes, de la que desprende una superficie de \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) el cual tiene las siguientes medidas y colindancias:*

*Al norte “\*\*\*\*\*”.*

**B).- EL PAGO DE GASTOS Y COSTAS** en caso de oposición a la demanda.

**2.- DEL DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO DEL ESTADO LE DEMANDO:**

*A).- La cancelación del registro en el libro a su cargo inscrito bajo el número \*\*\*\*\* a fojas \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; del libro \*\*\*\*\* de la sección \*\*\*\*\*. Serie “\*\*\*\*\*”, volumen II de fecha \*\*\*\*\* de junio de \*\*\*\*\*; asimismo consecuencia de lo anterior la inscripción oportuna a favor de los suscritos de la fracción que se desprende de la subdivisión ya descrita con antelación, fundándome para tal efecto, en los siguientes hechos y consideraciones de derecho”*

Manifestaron como hechos los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, los que en este apartado se dan por reproducidos íntegramente como si a la letra se insertasen en obvio de repetición innecesaria, atento al principio de economía procesal contemplado en el artículo 186 del Código Procesal Familiar para el Estado de Morelos; acompañaron como documentos base de la acción los que obran en autos, ofrecieron las pruebas que arguyeron pertinentes y citaron los preceptos legales que consideraron aplicables al caso.

**2.-** Con fecha siete de septiembre de dos mil veinte, se admite la demanda y el veintiuno de septiembre inclusive del año citado, se emplazó al demandado \*\*\*\*\* mediante comparecencia ante



**PODER JUDICIAL**

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

este juzgado; quien contestó la demanda el ocho de octubre de dos mil veinte, asimismo, el diez de diciembre de dos mil veinte tuvo verificativo el emplazamiento del codemandado Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, quien emitió contestación a la demanda el dieciséis de diciembre de dos mil veinte.

3.- Por auto de veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, se tuvo por presentados a la parte tanto actora como demandada, exhibiendo convenio celebrado entre las partes de fecha trece de octubre de dos mil veintiuno con el propósito de dar por terminada la presente contienda, por lo que se les dijo a los promoventes que una vez que fuera ratificado el mismo se acordaría lo que conforme a derecho proceda.

4.- El cuatro de noviembre de dos mil veintiuno, comparecieron \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* en su carácter de parte actora, así como \*\*\*\*\* en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de \*\*\*\*\* , quien también fue conocida como \*\*\*\*\* y/\*\*\*\*\* , quienes al solicitar el uso de la voz y concedida que les fue, ratificaron el contenido y firma del convenio anexo al mismo, solicitaron la aprobación del mismo en sus términos a efecto de poder dar por terminada la presente contienda, por lo que por auto de once de noviembre de dos mil veintiuno, se ordenó turnar los autos para resolver lo que en derecho proceda, lo cual se hace al tenor siguiente:

## CONSIDERANDOS:

### I. COMPETENCIA.

En primer término se procede al estudio de la competencia de este Juzgado Segundo Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración; ello en atención a lo dispuesto por el artículo **18** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que señala:

“...  
*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.*  
...”

Ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado para fallar el presente asunto, en primer plano se debe precisar lo dispuesto por el artículo **23** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, que a la letra dice:

“...  
*La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio.*  
...”

Así, por lo que se refiere a la competencia por grado este juzgado resulta indefectiblemente competente, pues el presente asunto se encuentra particularmente en primera instancia; ahora bien, tratándose de la



**PODER JUDICIAL**

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

competencia por razón del territorio, se debe tomar en cuenta lo preceptuado por el artículo **24** fracción de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, que a la letra dice:

“ ...

*La competencia por razón de territorio es la única que se puede prorrogar, por acuerdo que conste por escrito y referido a asuntos determinados; excepto en los juicios sobre el estado civil de las personas.*

...”

En tal tesitura, este Juzgado Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial es competente para conocer y fallar el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos 18, 23, 24 del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos, toda vez que el convenio fue celebrado en territorio dentro de la jurisdicción de este Juzgado y el bien inmueble sujeto a la prescripción adquisitiva, se encuentra también dentro de la jurisdicción de este órgano jurisdiccional, aún más, que la parte actora promovió ante este recinto judicial su demanda; en tales consideraciones y dado que el presente asunto, se resuelve una pretensión real, es que le asiste competencia a este Órgano Jurisdiccional para resolver el mismo.

## **II. VÍA.**

Es importante señalar que el artículo **661** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

“ ...

*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.***

...”

En ese sentido y toda vez que mediante este procedimiento \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* pretenden la procedencia en la vía **ORDINARIA CIVIL** de la tramitación de litigio declarativo de propiedad por prescripción, indefectiblemente está destinada a producir efectos jurídicos, y la vía elegida por la parte actora, **es la correcta**, en términos del numeral antes descrito.

### **III.- LEGITIMACIÓN.**

Acorde a la sistemática establecida por los artículos **105** y **106** del Código Procesal Civil citado, se procede al estudio de la **legitimación de las partes**, pues ésta debe ser analizada por el Juzgador aun oficiosamente al constituir un presupuesto procesal necesario para dictar sentencia; al efecto es aplicable la jurisprudencia de la Novena Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Julio de 2001, página 1000, Tesis: VI.2o.C. J/206, cuyo rubro y texto a la letra es el siguiente:

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



**PODER JUDICIAL**

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

entre los interesados. *SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO* Amparo en revisión 410/91. Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa. 10 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Amparo en revisión 340/93. Salvador Cuaya Pacheco y otros. 15 de marzo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretario: Gonzalo Carrera Molina.

Amparo en revisión 680/95. Fabio Jaime Mendoza Chávez. 17 de enero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 728/98. Salvador Navarro Monjaraz. 27 de noviembre de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 244/2001. Benito Galindo Macedo. 7 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Al respecto, dispone el artículo **191** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos lo siguiente:

“ ...  
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 juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley.  
...”

Atento lo anterior, es menester establecer en primer término la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa; pues la primera se refiere a un presupuesto procesal para comparecer a

juicio a nombre y en representación de otra persona, el cual es requisito para la procedencia del juicio; mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el mismo, el cual es una condición para obtener sentencia favorable. Así, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción, la cual sólo puede ser entablada por la persona idónea, mientras que la legitimación *ad procesum* es la facultad para poner en movimiento al órgano jurisdiccional.

En este orden de ideas, en el presente asunto las partes actoras \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* acreditan su **legitimación procesal** activa con el contrato privado de compraventa de fecha doce de enero de dos mil ocho, celebrado por \*\*\*\*\*por su propio derecho y en su carácter de albacea y heredero a bienes de su señora madre \*\*\*\*\* quien también fue conocida como \*\*\*\*\* Y/O \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* , respecto a una fracción de terreno resultante de la Subdivisión del predio rustico ubicado en la Jurisdicción del pueblo de \*\*\*\*\* y las construcciones en el mismo existentes.

Documental privada a la que se le concede valor probatorio para los efectos de este apartado en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444, 445 y 490** de la Ley Adjetiva Civil vigente, por haberse ofrecido con las formalidades prescritas por la ley y no haber sido impugnada por la parte demandada.

Por cuanto a la legitimación procesal del demandado \*\*\*\*\* en su carácter de vendedor y ser a favor de quien se encuentra inscrita la supuesta





**PODER JUDICIAL**

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

fracción del contrato anteriormente citado, ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales en términos del certificado de libertad o de gravamen de diecisiete de marzo de dos mil veinte, expedido por Registrador de dicho instituto; documental pública a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **437** fracción **II** y **490** de la Ley Adjetiva Civil vigente, de la que se desprende la propiedad del inmueble en favor de \*\*\*\*\*; con respecto al terreno ubicado en Jurisdicción del pueblo de \*\*\*\*\*; documental que al ser adminiculada con las copias certificadas del expediente Civil radicado bajo el número 1085/74 del índice del Juzgado Primero Civil del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos se desprende que el demandado es albacea de los bienes a nombre de \*\*\*\*\* y a quien mediante resolución judicial del ocho de abril de dos mil tres le es autorizado para vender el inmueble afecto.

Asimismo, y en relación a la legitimación procesal del demandado **DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO DEL ESTADO DE MORELOS**, esta se encuentra acreditada con el certificado de libertad de gravamen que emite dicho instituto respecto del bien inmueble afecto, de fecha diecisiete de marzo de dos mil veinte, pues de dicha documental se puede advertir que es ante dicho Instituto donde se inscriben los actos relativos al derecho de propiedad, los que se refieren a derechos reales sobre bienes, así como diversos actos u negocios diferentes a ellos.

Documental pública a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **437** fracción **II** y **490** de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos.

Con lo anterior se tiene por acreditada la legitimación activa de \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*y la pasiva de \*\*\*\*\*y **DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO DEL ESTADO DE MORELOS**, quienes en lo que hace a los actores y primer demandado mencionado, celebraron convenio el cual piden se apruebe, sin que lo anterior implique la procedencia de la aprobación del convenio mismo.

#### ***IV. ESTUDIO Y ANÁLISIS DE LA APROBACIÓN DE CONVENIO.***

Ahora bien, establece el artículo **2427** del Código Civil vigente, que la transacción es un contrato por el cual las partes, haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente, o previenen una futura.

El siguiente **2428**, dispone que la transacción que previene controversias deba constar por escrito, si el interés pasa de cien días de salario mínimo general vigente en la región. Cuando la transacción dé término a una controversia judicial, deberá constar por escrito y ratificarse en la presencia del Juez o Magistrados que integren el Tribunal, quienes deberán cerciorarse de la identidad y capacidad de las partes. Si dicha transacción se refiere a bienes inmuebles o derechos reales susceptibles de registro, deberá ordenarse su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, para que surta



**PODER JUDICIAL**

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

efectos en perjuicio de terceros. Cuando modifique o afecte la propiedad o posesión de bienes inmuebles o de derechos reales susceptibles de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y constare en escritura pública, se procederá a la inscripción si el valor del inmueble rebasa el valor contemplado en el artículo 1805 de este Código.

El siguiente **2436**, establece que la transacción que termina una controversia judicial tiene, respecto de las partes, la misma eficacia y autoridad de la cosa juzgada, pero podrá pedirse la nulidad o la rescisión de aquélla en los casos autorizados por la Ley.

Por su parte, dispone el artículo **510** fracción **III** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, lo siguiente:

“ ...  
*El litigio judicial puede arreglarse anticipadamente, por intervención y decisión de las partes y posterior homologación que haga el Juez, en los siguientes casos:*  
...  
*III. Si las partes transigieren el negocio incoado, el Juez examina el contrato pactado, y si no fuere en contra del Derecho o la moral, lo elevara a sentencia ejecutoriada, dando por finiquitada la contienda, con fuerza de cosa juzgada.*  
...”

Ahora bien, el día diecinueve de octubre de dos mil veintiuno, la parte actora \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* y una de las partes codemandadas, siendo esta, \*\*\*\*\*, exhibieron un convenio a fin de dar por finalizada la controversia; el cual fue ratificado ante esta autoridad judicial el cuatro de noviembre de dos mil veintiuno en audiencia de esa misma fecha, por

\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; convenio que se encuentra agregado a las presentes actuaciones a fojas de la doscientos siete a la doscientos doce, y cuyas cláusulas son del tenor literal siguiente:

### CLAUSULAS

**PRIMERA.-** Ambas partes se reconocen la personalidad con que se ostenta para la celebración del presente convenio.

**SEGUNDA.-** Ambas partes, manifiestan que es su voluntad dar por terminada la presente controversia Judicial por así convenir a sus intereses y por atender a la solicitud o petición del señor \*\*\*\*\* parte demandada en la celebración del presente convenio ya que con esta contienda su estado físico y emocional se ve afectado.

**TERCERA.-** Ambas parte reconocen que el predio objeto de la presente controversia y que es objeto del contrato privado de compraventa de fecha doce de mes de enero del dos mil ocho, se desprende de la subdivisión en tres fracciones del predio ubicado en la Jurisdicción de \*\*\*\*\* propiedad de la señora \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* , y que fue objeto de la referida compraventa originalmente la fracción con una superficie aproximada de \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*).

**CUARTA.-** Los señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* aceptan que por un error involuntario de cálculo en la superficie medidas y colindancias de la fracción que es objeto del contrato privado de compraventa que les hiciera el señor \*\*\*\*\* por su derecho y en su carácter de Albacea a bienes de sus señora madre \*\*\*\*\* quien también fue conocida como resultan del levantamiento Topográfica que tuvo a bien practicar el Perito Tercero nombrado por el titular del Juzgado en el que se actúa, resultado una superficie de terreno de \*\*\*\*\*M2 (\*\*\*\*\* ) y las siguientes medidas y colindancias.

**Al norte:** en línea quebrada de 3 tramos que miden \*\*\*\*\* metros lineales con servidumbre de paso;

**Al sur:** en \*\*\*\*\* metros lineales con propiedad de \*\*\*\*\*.

**Al oriente:** en línea quebrada de 10 tramos que miden \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* ,



**PODER JUDICIAL**

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

\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* metros lineales con propiedad de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; y;

**Al poniente:** en línea quebrada de 5 tramos que miden \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* metros lineales con propiedad de \*\*\*\*\*.

**SEXTA.-** Los señores \*\*\*\*\* **MOISÉS FLORES ARREGUIN**, se comprometen a respetar el **PASO DE SERVIDUMBRE** establecida de manera voluntaria por el señor \*\*\*\*\* por el cual se puede acceder al resto del predio del cual se desprende la fracción objeto del presente juicio propiedad aun de la autora de la sucesión el cual tiene una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, **Y LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:** Al norte \*\*\*\*\* metros con resto del predio "las granjas" Al sur: \*\*\*\*\* metros con fracción \*\*\*\*\* actualmente propiedad de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; Al oriente: \*\*\*\*\* metros con calle y: al poniente \*\*\*\*\* metro con fracción propiedad de \*\*\*\*\*.

**SÉPTIMA.-** El señor \*\*\*\*\* por su propio derecho y su carácter de **ALBACEA** de la sucesión a bienes de su señora madre \*\*\*\*\* quien también fue conocida como \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* reconoce como poseedores originarios y propietarios desde que enajeno mediante contrato de originarios y propietarios desde que enajeno mediante contrato de compraventa de fecha doce del mes de enero del dos mil ocho los señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*.

**OCTAVA.-** Los C. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* manifiestan bajo protesta de decir verdad que no se reservan acción alguna que ejercitar de ningún carácter en contra del C. \*\*\*\*\* en relación al bien inmueble objeto de la contienda judicial radicada en el juicio en el que se actúa.

**NOVENA.-** El C. \*\*\*\*\* señala que ni se reserva acción alguna que ejercitar de ningún carácter en contra de los C. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y reconoce que no le adeudan cantidad alguna por la enajenación de la fracción objeto del presente juicio.

**DECIMA.-** Por cuanto a los gastos costas originadas durante la secuela procesal del expediente en el que se actúa, señalan que cada una asumirá los propios.

**DECIMA PRIMERA.-** Ambas partes aceptan estarse a lo establecido en la ejecución forzosa de sentencia que establece nuestra legislación civil vigente en nuestro Estado de Morelos al ser el presente convenio elevado a la categoría de COSA JUZGADA, previa aprobación de Titular de los autos del expediente 152/2020-2, radicado en la Segunda Secretaria del Juzgado Cuarto Familiar del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos.

**DECIMA SEGUNDA.-** Ambas partes manifiestan respetarse en cuanto a su persona y familiares directos, así como en sus posesiones, casas bienes muebles.

**DECIMA TERCERA.-** Ambas partes acuerdan estar de acuerdo en todas y cada una de las cláusulas del presente convenio y cumplir y respetar todas y cada una de las cláusulas del presente convenio y cumplir y respetar y pasar y cumplir cada una de ellas por tratarse de sentencia debidamente ejecutoriada a la categoría de cosa juzgada.

Una vez leído y explicado del alcance legal del presente convenio ambas parte manifiestan que aceptan en su totalidad las declaraciones y clausulas contenidas en el mismo firmando el presente por no existir clausulas contrarias a ala moral al derecho y a la buenas costumbres y no existiendo en el mismo dolo aprovechamiento error coerción o mala fe estampando su firma y huella del pulgar derecho al margen y al calce en el presente convenio, los C.C. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* parte ACTORA así como el C. \*\*\*\*\* por su propio derecho y en su carácter de ALBACEA a bienes de su señora madre señora madre \*\*\*\*\* quien también fue conocida como \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* parte DEMANDA, firmándolo en el municipio de \*\*\*\*\* a los 13 días del mes de octubre del año 2021

En tal virtud, por lo que conforme la fracción III del artículo 510 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, examinado el convenio pactado, se advierte



**PODER JUDICIAL**

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

que existen dos partes demandadas, y solo compareció una de ellas, esta es, \*\*\*\*\* a transigir el negocio, por lo que, considerando la locución de la norma, al enunciar “las partes” se refiere a la totalidad de las involucradas y no solo parte de ellas, aún más, al atender la naturaleza de la acción que se trata de una prescripción positiva, mediante la cual pretenden perfeccionar un título de propiedad (contrato) bajo ese sentido de que, no obstante que la acción de prescripción tiene como objeto que el actor obtenga un documento inscribible, válido y oponible frente a terceros para demostrar la titularidad del derecho de propiedad sobre un inmueble; de ahí que el comprador de un bien inmueble tenga legitimación para ejercer la acción de prescripción adquisitiva cuando opta por convenio la acción pro forma, pero existe imposibilidad jurídica y/o material para ejecutarla, o bien, un alto grado de dificultad para escriturar acorde con el prudente arbitrio del juzgador y, por consecuencia, para obtener un documento válido e inscribible con la finalidad de demostrar la titularidad del derecho de propiedad adquirido sobre el bien inmueble objeto de la compraventa, que resulte oponible frente a terceros; si bien implicaría una transgresión al derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, reconocido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual es concordante con las prerrogativas contenidas en los artículos 8, numeral 1 y 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, así como 14, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos; también lo es que al particular, los actores pretendían prescribir y se

inscribiera la fracción de terreno resultante de la subdivisión del predio rustico ubicado en la jurisdicción del pueblo de Ahuacatitlan de este Distrito Judicial, ubicado actualmente en la \*\*\*\*\*

La anterior situación no se puede perfeccionar mediante la celebración de un convenio en autos, pues como se anunció, las actoras pretenden prescribir una superficie de una fracción del predio total de la titularidad del demandado, y que al pactar únicamente para perfeccionar ello, al atender el documento base, la causa de pedir mediante prescripción y la naturaleza de convenir como una acción pro forma; abonado a lo anterior la falta de inclusión de diverso demandado **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES EN EL ESTADO DE MORELOS** en la celebración del convenio, dado lo analizado de las cláusulas estipuladas por las partes en el convenio que celebraron, en relación a las constancias que integran el asunto, a criterio de esta Juzgadora, se determina que **no** es procedente la aprobación del referido pacto por contener cláusulas contrarias a derecho y contradictorias entre sí.

En efecto, debe señalarse que las partes suscriptoras del convenio, esencialmente pretende que se declare procedente la pretensión seguida en juicio de **prescripción positiva o usucapión** mediante la celebración de un convenio y aceptación del reclamo por parte del demandado \*\*\*\*\*a la misma, realizado en las cláusulas primera y segunda de dicho pacto, lo cual no es jurídicamente correcto porque resulta de explorado derecho que la aceptación a una pretensión



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

de esa naturaleza por el demandado **no es suficiente** para acreditar los atributos de la posesión, al requerirse de otra u otras probanzas para su constatación, razón por la cual, el objeto el convenio **no es jurídicamente posible** en la medida que los suscriptores pretenden, en la cláusula séptima y por ende la declaratoria de prescripción positiva o adquisitiva.

En efecto, para robustecer lo anterior, debe señalarse que al resolver la contradicción de tesis que dio origen a la tesis de jurisprudencia **44/2020** (10a.), la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación señaló que la prescripción adquisitiva es una forma de adquirir el derecho real de propiedad respecto de una cosa, mediante la posesión pacífica, continua, pública y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable y que, por su parte, el derecho de propiedad implica un poder jurídico directo sobre la cosa para aprovecharla totalmente y que en ese sentido se ha considerado que el abandono de un bien por parte del propietario, por un periodo prolongado de tiempo, en nada beneficia a la colectividad y que por ello, el derecho ha optado por reconocer en esos casos el carácter de propietario a aquellas personas que sí ejerzan los derechos inherentes al derecho de propiedad sobre los bienes que han sido abandonados por sus dueños, sujeto al cumplimiento de diversos requisitos.

Se precisó también que se han reconocido dos tipos de fundamentos para la prescripción adquisitiva: uno de carácter subjetivo, que justifica la pérdida de la propiedad respecto de un bien debido al abandono, actitud omisiva o desinterés de su titular, manifestado a

través del no uso de cualquiera de las facultades derivadas de dicho derecho o la negligencia ante la noticia de la existencia de un poseedor ajeno en concepto de dueño, por la no realización de actos para recuperar su posesión; y otro de carácter objetivo, en protección del interés público, que se da a través de la seguridad de las relaciones jurídicas y la protección a la apariencia creada con la posesión en concepto de dueño, evitando así que la propiedad sobre las cosas no quede en una incertidumbre indefinida y que los bienes dejen de ser utilizados. Que en ese sentido, para que la usucapión proceda, es indispensable que la posesión tenga ciertas cualidades o, en otras palabras, que cumpla con los siguientes requisitos: Que sea "en concepto de dueño o propietario"; Pública; Pacífica; y Continua.

Ahora bien, respecto de la aceptación a lo demandado, la aludida Sala del Alto Tribunal estableció que es un acto procesal, mediante el cual, el demandado admite expresamente la procedencia de la acción intentada en su contra, reconociendo los hechos y el derecho en que se fundó la petición del actor y en ese sentido concluyó que **no era suficiente** para la prescripción positiva y la usucapión, para demostrar por parte del actor los atributos de la posesión, sino que se requerían diversos medios de prueba que permitan constatar que el actor cumplió con los atributos de referencia, esto porque la prescripción adquisitiva, también conocida como prescripción positiva o usucapión, respecto de inmuebles, es una forma de adquirir el derecho real de propiedad, mediante la posesión pacífica, continua, pública y en concepto de



## PODER JUDICIAL

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

dueño por el tiempo que establezca la norma y por ello, para poder adquirir el bien inmueble por usucapión, deberá acreditarse fehacientemente esas características.

Siendo insuficiente el convenio porque en éste, la parte demandada si bien admite si no expresamente pero ante la celebración del convenio se asume la procedencia de la acción intentada en su contra, reconociendo los hechos y el derecho en que se fundó la petición del actor, lo hace respecto de los hechos que le son propios y que son susceptibles de producir contra él consecuencias jurídicas, es decir, con el convenio de aceptación por la parte demandada podría acreditarse, en su caso, la causa generadora de la posesión a título de dueño, porque es un hecho que le consta; sin embargo, con tal aceptación no podrían acreditarse los atributos que la ley prevé para la acreditación de la propiedad por prescripción adquisitiva, porque son sucesos que acaecieron con posterioridad a la transmisión del bien inmueble al actor, y que si bien podría darse el caso de que al demandado pudieran constarle los atributos en cita, no necesariamente sucedería lo mismo con todas las personas de quienes se demande la prescripción adquisitiva.

De ahí que no pueda considerarse que el allanamiento del demandado sea suficiente para acreditar los atributos para la prescripción adquisitiva, toda vez que ha sido criterio de dicho Tribunal Constitucional que la publicidad en la posesión del bien inmueble debe manifestarse ostensiblemente, de manera indiscutible y objetiva, siendo susceptible de apreciarse por los sentidos, mediante la ejecución de actos que

revelen que el poseedor es el dominador de la cosa, el que manda en ella, como dueño frente a todo el mundo y consecuentemente, se requiere de pruebas suficientes que produzcan convicción en el ánimo del juzgador, acerca de los hechos que debe constatar, en el caso, que las probanzas que se aporten permitan el acreditamiento de los atributos para la prescripción adquisitiva. Para mejor comprensión en seguida se transcribe la tesis aludida en los siguientes términos:

*Registro digital: 2022377*

*Instancia: Primera Sala*

*Décima Época*

*Materias(s): Civil*

*Tesis: 1a./J. 44/2020 (10a.)*

*Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.*

*Libro 80, Noviembre de 2020, Tomo I, página 936*

*Tipo: Jurisprudencia*

**PRESCRIPCIÓN POSITIVA O USUCAPIÓN. EL ALLANAMIENTO A LA DEMANDA NO ES SUFICIENTE PARA ACREDITAR POR PARTE DEL ACTOR LOS ATRIBUTOS DE LA POSESIÓN, AL REQUERIRSE DE OTRA U OTRAS PROBANZAS PARA SU CONSTATAción (LEGISLACIONES DEL ESTADO DE TLAXCALA Y DE LA CIUDAD DE MÉXICO).** *Hechos: Los Tribunales Colegiados de Circuito contendientes que conocieron de diversos amparos directos, sostuvieron criterios distintos con relación a si para que proceda la prescripción positiva o la usucapión es suficiente el allanamiento a la demanda para que la parte actora demuestre los atributos de la posesión o si se requiere de otros medios de prueba.*

*Criterio jurídico: La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llega a la conclusión de que se requieren de otros diversos medios de prueba para que la parte actora demuestre los atributos de la posesión, al no ser suficiente el allanamiento a la demanda.*

*Justificación: Se afirma lo anterior, ya que la prescripción adquisitiva, también conocida como prescripción positiva o usucapión, es una forma de adquirir el derecho real de propiedad. Así, para poder adquirir un bien inmueble a través de este medio, se debe atender a lo previsto en los artículos 1199 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Tlaxcala y 1,156 del Código Civil para el Distrito Federal, ahora Ciudad de México, los cuales prevén que la persona que hubiese poseído un bien inmueble por el tiempo y con las condiciones exigidas por las normas referidas, puede promover juicio contra el propietario del bien o quien aparezca como tal en el Registro Público, para que se declare que la prescripción se ha consumado y que*



**PODER JUDICIAL**

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

*ha adquirido la propiedad; para tal fin los referidos códigos sustantivos prevén diversos atributos que deben ser satisfechos. Ahora bien, para la constatación por parte del juzgador de que los atributos que prevén las normas de referencia fueron colmados por la parte actora, no basta que el demandado se allane a la demanda, pues con ello, sólo se acredita, en su caso, la causa generadora de la posesión a título de dueño por parte del actor, al ser un hecho que le consta, pero no así para acreditar los atributos que prevén los códigos de referencia, ya que para lograr la constatación requerida y que el juzgador cuente con los medios suficientes para corroborar tal acreditamiento, es necesario que la parte actora aporte las pruebas que resulten idóneas para ese propósito.*

Por tanto, como se adelantó, no es procedente la aprobación del convenio en estudio porque las partes suscriptoras del convenio, esencialmente pretende que se declare procedente la pretensión en juicio de **prescripción positiva o usucapión** mediante el convenio, lo cual no es jurídicamente correcto porque el allanamiento a la demanda **no es suficiente** para acreditar los atributos de la posesión necesarias para prescribir.

Finalmente no se dio la inclusión en la celebración al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, respecto de la pretensión reclamada en juicio, ya que dicho ente es parte del litigio pero no ha sido parte del referido convenio y por tanto no puede ser vinculante para éste ni por lo menos tenerlo por arreglado sin su intervención.

**Decisión.** En tales consideraciones, **NO** es de aprobarse el convenio celebrado entre \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* , partes actoras y demandada, respectivamente, con base en las consideraciones esgrimidas por esta autoridad.

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

*Novena Época*  
*Registro: 200895*  
*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*  
*Tesis Aislada*  
*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*  
*IV, Noviembre de 1996*  
*Materia(s): Civil*  
*Tesis: XVII.2o.10 C*  
*Página: 418*

**CONVENIO JUDICIAL O TRANSACCIÓN. NECESARIAMENTE DEBE SER APROBADO POR EL JUEZ ANTE QUIEN SE REALIZA.** *Si el artículo 2843 del Código Civil vigente en el Estado de Chihuahua, establece los casos en que las transacciones resultan ser nulas, lógico es que la transacción o convenio judicial, necesariamente debe ser aprobado por el Juez del proceso, ya que dicho Juez puede y debe advertir si la transacción o convenio judicial sometido a su aprobación, se encuentra o no prohibido por la ley; si dicho convenio reúne o no la forma precisada por la ley procesal, si las partes contratantes tienen o no capacidad jurídica o autorización judicial para celebrarla, etc., requisitos estos que bajo ningún concepto deben quedar sujetos a la voluntad de las partes intervinientes en el convenio judicial.*

A consecuencia de que el convenio no se encuentra ajustado a Derecho ni a las Leyes aplicables, continúese con el procedimiento en la etapa correspondiente.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los numerales **96** fracción **IV**, **101**, **102**, **104**, **105**, **106**, **107** y **504** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, es de resolverse y así se:

**RESUELVE**



**PODER JUDICIAL**

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

**PRIMERO.** Este Juzgado Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, es competente para conocer y fallar en el presente asunto y la vía elegida es la correcta.

**SEGUNDO.** No se aprueba el convenio celebrado el trece de octubre de dos mil veintiuno y ratificado ante la presencia judicial en audiencia del cuatro de noviembre de dos mil veintiuno entre \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, partes actoras y demandada, respectivamente; en consecuencia continúese con el procedimiento en la etapa correspondiente.

**TERCERO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE,**

Así lo aprobó y firma la licenciada **VALERIA VALENCIA VEGA ALTAMIRANO**, Juez Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, quien legalmente actúa ante la Licenciada **VERONICA NAJERA VASA**, Segunda Secretaria de Acuerdos con quien actúa y da fe.

Vvva/rism