



EXP. NÚM: 112/2019-2
Ordinario Civil
Sentencia definitiva

PODER JUDICIAL

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

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 51 fracción XXXIV y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"

Yautepec, Morelos, a tres días del mes de noviembre del año dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en **definitiva** los autos que del expediente **112/2019**, relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** promovido por ***** contra *****, *****, y *****, radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado, y:

RESULTANDO:

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de partes de este Juzgado el dieciocho de febrero de dos mil diecinueve, compareció *****, demandando en la Vía ordinaria Civil de *****, *****, y *****, las pretensiones que en este apartado se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en aras de evitar repeticiones inútiles, basando las mismas en los hechos que narró en su escrito de demanda, anuncio los medios probatorios a fin de acreditar la procedencia de su acción e invocó las disposiciones legales de derecho que consideró aplicables al presente caso.

2.- Por auto de veintiuno de febrero de dos mil diecinueve, se hizo al promovente la prevención verbal a que refiere el artículo 357 del Código civil vigente, a efecto de aclarará la vía que intentaba tomando en consideración que demandaba prescripción adquisitiva, las pretensiones que indicaba en términos

del artículo 350 de la ley adjetiva en vigor, aclarara las personas que demandada tomando en consideración que en su escrito inicial indicaba que demandada al señor ***** o ***** , otorgándole para tal efecto un plazo de tres días, contados a partir de su legal notificación, con el apercibimiento que de no hacerlo así dentro de este plazo, se tendría por no interpuesta su demanda y en consecuencia se desecharía su demanda.

3.- Mediante auto de seis de marzo de dos mil diecinueve, se tuvo por presentado al actor, subsanando la prevención ordenada en auto de veintiuno de febrero de dos mil diecinueve; en consecuencia , se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a los demandados, para que dentro del término de diez días contestaran la demanda entablada en su contra, señalaran domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de esta Ciudad, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo así, las posteriores notificaciones aun las de carácter personal, les surtirían por medio del boletín judicial.

4.- El nueve de mayo de dos mil diecinueve, la actuaría de la adscripción corrió traslado y emplazó en términos de ley al demandado *****.

5.- Por auto de trece de junio de dos mil diecinueve, se tuvo por precluido el derecho del demandado ***** , para contestar la demanda entablada en su contra, declarándose la rebeldía en que incurrió, por lo que las subsecuentes notificaciones aun las de carácter personal le surtirían efectos por



EXP. NÚM: 112/2019-2
Ordinario Civil
Sentencia definitiva

PODER JUDICIAL

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

medio del boletín judicial, en consecuencia se ordenó dar vista a la parte actora para que dentro del plazo de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera.

6.- El cuatro de julio de dos mil diecinueve, la actuaría adscrita al Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, corrió traslado y emplazo en términos de ley al demandado *****.

7.- A través de auto de trece de agosto de dos mil diecinueve, se tuvo por presentado al ***** , dando contestación a la demanda instaurada en su contra, por opuestas sus defensas, excepciones así como ofrecidas sus pruebas; en consecuencia se ordenó dar vista a la parte actora por el plazo de tres días, para que manifestara lo que a su derecho conviniera.

8.- Por auto de treinta de agosto de dos mil diecinueve, se tuvo por presentado al actor, dando contestación a la vista ordenada mediante auto de trece de agosto del citado año.

9.- El ocho de noviembre de dos mil diecinueve, el actuario de la adscripción corrió traslado y emplazo en términos de ley a la personal moral demandada ***** por conducto de su administrador único *****.

10.- Mediante auto de nueve de diciembre de dos mil diecinueve, se tuvo por perdido el derecho del codemandado ***** para contestar la demanda entablada en su contra, declarándose la rebeldía en que incurrió, en consecuencia las subsecuentes notificaciones aun las de carácter personal, le surtían

efectos por medio de la publicación del boletín judicial; en virtud de que había quedado fijada la litis, se señaló fecha para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia de conciliación y depuración.

11.- El dos de marzo de dos mil veinte, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, a la que únicamente compareció el actor, debidamente asistido por su abogado patrono, no así los demandados, a pesar de encontrarse debidamente notificados, por lo que no fue posible realizar propuestas de arreglo para solucionar el litigio; en consecuencia, se procedió a examinar la regularidad de la demanda y al tenerse por acreditada la legitimación de las partes, se procedió a la depuración del procedimiento, en el que al no haber defensas ni excepciones de previo y especial pronunciamiento, se declaró cerrada la citada etapa, ordenándose abrir el juicio a prueba por el término de ocho días común para las partes.

12.- Por auto de diez de marzo de dos mil veinte, se admitieron las pruebas de la actora, señalándose fecha para el desahogo de la audiencia de PRUEBAS Y ALEGATOS, admitiéndose la confesional, declaración de parte, testimonial, documental pública, documental privada, presuncional e instrumental de actuaciones. Los demandados no ofrecieron medio de convicción alguno.

13.- En la diligencia de fecha diez de agosto de dos mil veintiuno, una vez agotada la fase de pruebas y alegatos se citó a las partes para oír sentencia definitiva.

14.- Por auto de veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno, se hizo saber a las partes el cambio del titular



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM: 112/2019-2
Ordinario Civil
Sentencia definitiva

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

de este Juzgado, para los efectos legales conducentes, toda vez que estaba pendiente de dictarse sentencia definitiva en este asunto.

15.- A través de auto de uno de octubre de dos mil veintiuno, en virtud de que se había notificado a las partes del cambio de titular; en consecuencia se ordenó turnar para resolver en definitiva el presente asunto; sin embargo ante la incapacidad médica de la suscrita, la carga de trabajo excesiva que impera en este Juzgado y lo humanamente posible, hasta hoy se emite la resolución al tenor:

CONSIDERANDO:

I.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 87 y 105 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos; 18, 21, 23, 24, 29 y 34 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos y 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado de Morelos.

En ese tenor, en lo que respecta a la **competencia por razón del grado**, este Juzgado es competente para conocer el presente asunto ya que, se encuentra eminentemente en primera instancia.

Por cuanto a la competencia de **materia** este Órgano Jurisdiccional es competente, al ser las pretensiones civiles.

De igual manera, tratándose de la **competencia por razón de territorio**, se debe tomar en consideración lo preceptuado por el dispositivo **34 fracción III** del Código Adjetivo Civil en vigor del Estado de Morelos que dispone:

“... El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio...”

De lo anterior, se advierte que la competencia por territorio tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles, está determinada por el domicilio de la cosa, siendo que el bien inmueble sujeto a litis, según el dicho de la parte actora se encuentra ubicado en *****, lugar donde ejerce ámbito competencial éste Tribunal, por ende, resulta innegable la competencia que le asiste a este Juzgado para conocer y resolver el asunto que nos atiende.

II.- Se procede al análisis de la vía en la cual la accionante intenta su acción, análisis que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, debido a que el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo **17** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica.

Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia de la Novena Época Registro: 178665 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXI, Abril de 2005 Materia: Común Tesis: 1a./J. 25/2005 Página: 576, que a la letra dice:

“...PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.



PODER JUDICIAL

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

EXP. NÚM: 112/2019-2
Ordinario Civil
Sentencia definitiva

El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente...".

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta

autoridad determina que **la vía elegida es la correcta**, en términos de los preceptos **349 y 661** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado.

En tales condiciones, la vía analizada es la idónea para este procedimiento, ya que, el artículo 661 de la Ley Adjetiva Civil, establece ésta vía para la tramitación de los juicios de prescripción adquisitiva tal y como ocurre con el presente juicio.

Sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la actora, pues el estudio de la vía, no significa la procedencia de la acción misma.

III.- Conforme a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 de la Ley Procesal Civil en vigor, se procede al estudio de la legitimación, por ser un requisito sine qua non de la acción, que debe entenderse como el interés jurídico que asiste a la parte actora para el ejercicio de su acción y de la demandada para contestar y oponer sus defensas y excepciones. En ese orden de ideas al efecto el artículo 191 del Código Procesal Civil vigente 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 juicio en nombre propio, un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la Ley"*, así mismo solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho, o imponga una condena y quien tenga el interés contrario tal como lo



EXP. NÚM: 112/2019-2
Ordinario Civil
Sentencia definitiva

PODER JUDICIAL

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

dispone el diverso artículo 179 del ordenamiento legal antes mencionado. Y que por otra parte tienen capacidad procesal para comparecer en un juicio como en el caso que nos ocupa tal y como lo establece la Fracción I del artículo 180 de la Ley Adjetiva Civil, las personas físicas que conforme a la ley estén en ejercicio de sus derechos civiles quienes pueden promover por sí o por sus representantes legales o mandatarios con poder bastante, salvo que la Ley, exija su comparecencia personal. En esa tesitura debe decirse que la legitimación ad causam es el derecho sustancial, que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona a diferencia de la legitimación ad procesum que se refiere a que ese derecho sea ejercitado en el proceso, por quien tenga aptitud para hacerlo valer en el juicio; además, acorde con lo establecido por el artículo 217 del Código Procesal Civil en vigor, *"...Mediante el ejercicio de la acción procesal, entendida como la posibilidad jurídica única de provocar la actividad jurisdiccional, se podrá interponer una demanda para pedir la administración de justicia de acuerdo con lo ordenado por el artículo 17 de la Constitución General de la República y el artículo 2º de este ordenamiento..."*. Es decir que cualquier persona con interés jurídico puede poner en movimiento al órgano jurisdiccional.

Bajo este contexto, tenemos que, el Ciudadano ***** , promovió por su propio derecho el presente juicio a fin de que se declare que se ha convertido en propietario por virtud de prescripción positiva, del inmueble identificado como ***** . Y

para acreditar la legitimación activa y pasiva, anexo a la demanda un contrato preparatorio de promesa de compraventa celebrado el *****, celebrado entre *****, representado por *****, en su carácter de promitente vendedor y ***** en su carácter de promitente comprador, respecto del aludido inmueble.

Documental de la cual se infiere el interés jurídico del promovente para poner en movimiento al órgano jurisdiccional, en términos de lo dispuesto por los artículos 191, 217 y 218 del Código Procesal Civil en vigor.

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis jurisprudencial que se encuentra con el Número de Registro: 189,294, Materia(s): Civil, Común, Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XIV, Julio de 2001, Tesis: VI.2o.C. J/206, Página: 1000, que al rubro versa:

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

Sin menoscabo del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por el actor, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia de la acción misma.

IV.- Resulta aplicable al juicio que nos ocupa, lo dispuesto en los artículos 1223, 1224, 1237, 1238 y 1242 del Código Civil en vigor, que prevén que la prescripción



EXP. NÚM: 112/2019-2
Ordinario Civil
Sentencia definitiva

PODER JUDICIAL

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

es un medio de adquirir bienes, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley; 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, **además 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. Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen: **I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública;** **II.-** En cinco años, cuando los inmuebles o derechos reales hayan sido objeto de una inscripción; **III.-** En diez años, cuando se posean de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario o de titular del derecho y se ejerce en forma pacífica, continua, pública, y de manera cierta; y, **IV.-** Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y II, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante más de tres años, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en su poder; por último el que hubiese 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 caso de que el poseedor tenga conocimiento de que el propietario real del inmueble sea persona distinta a la señalada en el Registro Público de la Propiedad, deberá igualmente, promover juicio contra éste.** En todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.

V.- Por cuanto a las defensas y excepciones planteadas por el ***** debe decirse que la litis planteada se origina de la relación entre el actor ***** y la parte demandada persona moral *****

Siendo que lo reclamado al codemandado ***** es una consecuencia de la eventual procedencia de la acción de estudio, esto es, la cancelación del asiento registral y como consecuencia la inscripción de la presente determinación, es decir, lo reclamado por la parte actora contra la institución registral es un efecto y consecuencia de la eventual sentencia que se emita.

Por ende, lo reclamado al *****, devendrá por consecuencia de la eventual procedencia de la acción, que no afecta la esfera jurídica de dicho instituto registral.

Consecuentemente se omite el estudio de las defensas, excepciones y pruebas planteadas por el



EXP. NÚM: 112/2019-2
Ordinario Civil
Sentencia definitiva

PODER JUDICIAL

***** al no afectar el presente asunto su esfera jurídica.

VI.- Ahora bien, por cuanto al **debido proceso** tenemos que la presente resolución, se dicta en cumplimiento a los artículos **1** y **133** del pacto Federal, que impone a toda autoridad, en el ámbito de su competencia de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, independencia, indivisibilidad, principio de pro persona y progresividad; observando en primer término el control de convencionalidad de las normas, atendiendo no sólo los derechos humanos que consagra nuestra Carta Magna, sino también los contenidos en los tratados internacionales que la Nación tiene suscritos. Artículos que literalmente instruyen:

"...Artículo 1o. En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.

Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia.

Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley

Está prohibida la esclavitud en los Estados Unidos Mexicanos. Los esclavos del extranjero que entren al territorio nacional alcanzarán, por este solo hecho, su libertad y la protección de las leyes. Queda prohibida toda discriminación motivada por origen étnico o nacional, el género, la edad, las discapacidades, la condición social, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las

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

preferencias sexuales, el estado civil o cualquier otra que atente contra la dignidad humana y tenga por objeto anular o menoscabar los derechos y libertades de las personas...".

"...Artículo 133. Esta Constitución, las leyes del Congreso de la Unión que emanen de ella y todos los tratados que estén de acuerdo con la misma, celebrados y que se celebren por el Presidente de la República, con aprobación del Senado, serán la Ley Suprema de toda la Unión. Los jueces de cada entidad federativa se arreglarán a dicha Constitución, leyes y tratados, a pesar de las disposiciones en contrario que pueda haber en las Constituciones o leyes de las entidades federativas...".

Sirve de apoyo a lo anterior la Tesis aislada, con número de Registro digital: 2000072, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materias(s): Constitucional, Común, Tesis: III.4o.(III Región) 5 K (10a.), Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro IV, Enero de 2012, Tomo 5, página 4320, Tipo: Aislada, que a la letra dice:

"...CONTROL DE CONVENCIONALIDAD. CÓMO DEBEN EJERCERLO LOS ÓRGANOS JURISDICCIONALES NACIONALES.

El artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, a partir de su reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de junio de 2011, tuvo importantes modificaciones que impactan directamente en la administración de justicia, porque evidencian el reconocimiento de la progresividad de los derechos humanos, mediante la expresión clara del principio pro persona como rector de la interpretación y aplicación de las normas jurídicas, privilegiando aquellas que brinden mayor protección a las personas. De esta manera, todos los órganos jurisdiccionales nacionales deberán, en principio, ejercer el control de convencionalidad de las normas, atendiendo no sólo a los derechos humanos que consagra nuestra Carta Magna, sino también a los contenidos en los tratados internacionales que la Nación tenga suscritos en materia de derechos humanos. Así, actualmente existen dos vertientes dentro del modelo de control de constitucionalidad en el orden jurídico mexicano que son acordes con un modelo de control de convencionalidad en los términos apuntados: Primero, el control concentrado en los órganos del Poder Judicial de la Federación mediante las acciones de inconstitucionalidad, las controversias constitucionales y el amparo directo e indirecto y, segundo, el control por parte del resto de los Jueces del país en forma incidental durante



PODER JUDICIAL

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

EXP. NÚM: 112/2019-2
Ordinario Civil
Sentencia definitiva

los procesos ordinarios en los que son competentes, esto es, sin necesidad de abrir un expediente por cuerda separada. En estas condiciones, el parámetro de análisis de este tipo de control que deberán ejercer todos los Jueces del país, se integra de la manera siguiente: 1) Todos los derechos humanos que contemple la Constitución Federal (con fundamento en sus artículos 1o. y 133), así como la jurisprudencia emitida por el Poder Judicial de la Federación; 2) Todos los derechos humanos que dispongan los tratados internacionales en los que el Estado Mexicano sea parte; 3) Criterios vinculantes de la Corte Interamericana de Derechos Humanos sustentados en las sentencias en las que el Estado Mexicano sea parte, y criterios orientadores de la jurisprudencia y precedentes de la citada Corte, cuando el Estado Mexicano no sea parte. De este modo, este tipo de interpretación por parte de los Jueces presupone realizar tres pasos: a) Interpretación conforme en sentido amplio. Significa que los Jueces del país, al igual que todas las demás autoridades del Estado Mexicano, deben interpretar el orden jurídico a la luz y conforme a los derechos humanos establecidos en la Constitución y en los tratados internacionales en los cuales el Estado Mexicano sea parte, favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia; b) Interpretación conforme en sentido estricto. Se traduce en que cuando hay varias interpretaciones jurídicamente válidas, los Jueces deben, partiendo de la presunción de constitucionalidad de las leyes, preferir aquella que hace a la ley acorde a los derechos humanos establecidos en la Ley Suprema y en los tratados internacionales en los que México sea parte, para evitar incidir o vulnerar el contenido esencial de estos derechos; y, c) Inaplicación de la norma que menos beneficie cuando las alternativas anteriores no son posibles. Lo anterior no rompe con la lógica del principio de división de poderes y del federalismo, sino que fortalece el papel de los Jueces al ser el último recurso para asegurar la primacía y aplicación efectiva de los derechos humanos establecidos en la Constitución y en los tratados internacionales de los cuales el Estado Mexicano es parte...”.

En atención al marco jurídico de referencia, es pertinente puntualizar que este órgano jurisdiccional se encuentra constreñido a dictar la presente resolución judicial observando a demás lo dispuesto por el artículo **7** de **la Declaración Universal de los Derechos Humanos** que en esencia dice:

“...Todos son iguales ante la ley y tienen, sin distinción, derecho a igual protección de la ley. Todos tienen derecho a igual protección contra toda discriminación

que infrinja esta Declaración y contra toda provocación a tal discriminación...”.

Así como en lo que instruye el ordinal **8** de la Convención Americana sobre Derechos Humanos (**Pacto de San José**), que dispone:

“...Artículo 8. Garantías judiciales. 1. Toda persona tiene derecho a ser oída, con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por un juez o tribunal competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la ley, en la sustanciación de cualquier acusación penal formulada contra ella o para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter...”.

VII.- Luego entonces, se entra al estudio de la acción principal, por lo que tenemos que el Ciudadano *********, promovió por su propio derecho el presente juicio a fin de que se declare que se **ha convertido en propietario** por virtud de prescripción positiva, del inmueble identificado como *********.

Por lo que se desprende que para la procedencia de la acción de **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** o **USUCAPIÓN**, que consiste en la adquisición de bienes o derechos mediante la posesión, se requiere que dicha posesión reúna los siguientes requisitos:

a) En concepto de dueño o de titular de un derecho real.

b) Ejercida en forma:

- 1. Pacífica;**
- 2. Pública;**
- 3. Cierta;**
- 4. Continua;**
- 5. De Buena Fe;**
- 6. Por el tiempo que fije la ley.**



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM: 112/2019-2
Ordinario Civil
Sentencia definitiva

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

Por lo cual, se procede en primer término, al estudio del requisito sine qua non consistente en que la **posesión del bien a usucapir sea en concepto de dueño o titular de un derecho real**; al respecto, es de precisarse que este requisito se refiere **al título** por virtud del cual el promovente entró en posesión de la cosa o bien a usucapir, título que debe ser suficiente para darle derecho de poseer, **entendiéndose por éste la causa generadora de la posesión**, es decir, **la causa** por la cual se entró en posesión del bien.

Así en el caso, la parte actora *********, refiere que ha venido poseyendo en calidad de propietario desde el *********, el inmueble identificado *********, lo anterior, mediante contrato preparatorio de promesa de compraventa de fecha *********, celebrado con el codemandado *********, representado por *********.

Bajo este contexto, tenemos que la parte actora *********, funda la causa generadora de su posesión, en el **título** por virtud de la cual entró en posesión del bien inmueble que refiere, en un contrato preparatorio de promesa de compraventa de fecha *********, celebrado con el codemandado *********, representado por *********, exhibiendo para tal efecto, el referido contrato traslativo de dominio, documental a la cual no se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, ya que si bien con el mismo la parte actora prueba la causa generadora por la cual según su dicho se encuentra en posesión en concepto de dueño, del inmueble que pretende usucapir identificado como ********* y las siguientes

medidas y colindancias que en este apartado se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en aras de evitar repeticiones inútiles; también lo es que del certificado de libertad o gravamen de fecha *****, expedido por el *****, visible a foja 190 del expediente en que se actúa, al cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 437 y 491 de la ley adjetiva civil de la materia; se desprende que si bien en dicho instituto bajo el Folio electrónico inmobiliario *****, se encuentra registrado el bien inmueble identificado *****, y como propietario del mismo el codemandado *****, se advierte un **gravamen**, consistente en **reconocimiento de adeudo en primer lugar**, en el que aparece como acreditante ***** y como acreditado el codemandado en el presente asunto *****, con fecha de registro *****.

Luego entonces, en razón de lo anterior tenemos que si bien el actor *****, manifiesta que **posee** el inmueble materia del juicio, en **concepto de dueño**, también lo es que de la anotación referente al gravamen que obra en el certificado de libertad o de gravamen de fecha *****, valorado en líneas que anteceden, se confirma que el titular registral ***** quien es codemandado en el presente asunto, **ha seguido ejecutando actos de dominio** en el inmueble identificado como ***** y las medidas y colindancias que en este apartado se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en aras de evitar repeticiones inútiles, como lo fue el consistente en **reconocimiento de adeudo en primer lugar**, en el que aparece como



EXP. NÚM: 112/2019-2
Ordinario Civil
Sentencia definitiva

PODER JUDICIAL

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

acreditante ***** y como acreditado el citado codemandado en el presente asunto *****, con fecha de registro *****, dando por lo tanto publicidad en perjuicio de terceros, aún después de la fecha en que el actor ***** establece haber adquirido el inmueble en concepto de dueño, mediante el contrato preparatorio de promesa de compraventa de fecha *****, celebrado con el codemandado *****, representado por *****, por lo que el actor aun cuando articula ser el ocupante del bien inmueble afecto a juicio, **en calidad de dueño, el certificado de mérito demuestra lo contrario**, es decir, mientras el citado actor *****, sostiene ser el real propietario del inmueble desde el *****, el demandado ***** de manera fehaciente se observa que ha ejecutado actos de dominio sobre el citado inmueble materia del juicio, al celebrar el citado contrato de reconocimiento de adeudo en primer lugar, en el que aparece como acreditante ***** y como acreditado el citado codemandado en el presente asunto *****, con fecha de registro *****, el cual quedo debidamente registrado en el *****.

Por ende en el caso concreto no se satisface el primer requisito, sine qua non consistente en que la **posesión del bien a usucapir sea en concepto de dueño o titular de un derecho real**, previsto en el artículo 1237 del Código Civil vigente, aunado a que el artículo 1224 del ordenamiento legal antes citado, es claro en establecer que tratándose de derechos reales de garantía como en el caso acontece, no se podrán adquirir bienes inmuebles por prescripción.

En esa tesitura y al **no haberse acreditado que** el actor ***** **posee el inmueble que pretendía usucapir en calidad de dueño**, resulta ocioso entrar al estudio de los demás elementos constitutivos de dicha acción, así como a la valoración de las pruebas desahogadas y ofrecidas por la parte actora, puesto que las mismas fueron tendientes acreditar que el citado actor posee el inmueble que pretende usucapir en concepto de dueño, lo que se encuentra contradicho con la documental pública referente al certificado de libertad o de gravamen descrito y valorado en párrafos precedentes.

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis aislada con Registro digital: 216199, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Materias: Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XI, Junio de 1993, página 293, Tipo: Aislada, que a la letra dice:

“...PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO. (LEGISLACION DEL ESTADO DE COAHUILA).

La legislación vigente en el Estado de Coahuila, no establece como requisito para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva, la de que esté fundada en justo título, ya que el artículo 1148 del Código Civil, sólo dispone que la posesión debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública, y por el tiempo necesario que establece el artículo 1149; señalándose la posibilidad de que, aun cuando la posesión derive de un hecho ilícito es apta para prescribir, según el artículo 1152 del Código Civil. Por tanto, el usucapista sólo tiene obligación de acreditar, la existencia del hecho y la circunstancia que señaló como causa generadora de la posesión, pero no necesariamente como un acto traslativo de dominio, sino como un hecho jurídico que produce consecuencia de derecho, y el cual le permite comportarse ostensible y objetivamente como propietario, mediante la realización de actos que revelen su dominio o mandato sobre el inmueble para hacerlo suyo, aun cuando carezca de justo título jurídicamente hablando...”.



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM: 112/2019-2
Ordinario Civil
Sentencia definitiva

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

De igual forma sirve de sustento a lo anterior la tesis aislada con registro digital: 239712, instancia: tercera sala, séptima época, materias(s): civil, fuente: semanario judicial de la federación. Volumen 217-228, cuarta parte, página 253, tipo: aislada, que a la letra versa:

"...PRESCRIPCIÓN POSITIVA. LA PARTE ACTORA TIENE LA CARGA DE ACREDITAR QUE LA POSESIÓN QUE DISFRUTA ES EN CONCEPTO DE DUEÑO CUANDO EJERCE TAL ACCIÓN (LEGISLACION DEL ESTADO DE VERACRUZ).

De conformidad con el artículo 862 del ordenamiento citado "sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción". Por consiguiente, debe considerarse que la posesión con ánimo de dueños es un elemento constitutivo de la acción de prescripción positiva, en tanto ello es un requisito indispensable para que la posesión pueda dar lugar a la adquisición de la propiedad del bien por prescripción, lo que permite concluir que es a la parte actora a quien corresponde acreditar que la posesión que ejercen es con ánimo de dueños, de acuerdo con el numeral 228 del Código de Procedimientos Civiles de dicho Estado que dispone que "el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones...".

Por todo lo anterior se concluye que el actor *********, no dio cumplimiento a la carga procesal que para su caso le imponían los artículos 386 y 215 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, carga de la cual no pueden liberarse al accionante, pues esta tenía la obligación de acreditar que **posee el inmueble que pretendía usucapir en calidad de dueño**; debido a que el juicio que nos ocupa es de estricto orden y derecho, sin que opere la suplencia en la deficiencia de los planteamientos de éste, tal y como lo prevén los numerales antes mencionados, razón por la cual el citado actor, no acreditó los hechos constitutivos de su acción.

Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 220946, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Materias(s): Civil, Tesis: VI.2o. J/166, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo VIII, Diciembre de 1991, página 95, Tipo: Jurisprudencia, que a la letra dice:

“...ACCION. FALTA DE PRUEBA DE LA.

Dado que la ley ordena que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción, es indudable que, cuando no los prueba, su acción no puede prosperar, independientemente de que la parte demandada haya o no opuesto excepciones y defensas...”.

En consecuencia, por los argumentos vertidos en el cuerpo de esta resolución, es de resolverse que la parte actora ***** no acreditó su pretensión y por tanto resulta **improcedente** la acción de **Prescripción Adquisitiva**, así como **las pretensiones accesorias**; por lo se absuelve a los demandados tanto de la acción como de todas y cada una de las pretensiones reclamadas en el escrito inicial de demanda.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en los artículo 96 fracción IV, 101, 104, 105 y 106 del Código Procesal Civil en vigor, se

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, la vía elegida es la correcta.

SEGUNDO.- ***** , no acreditó los hechos constitutivos de su acción, por las razones expuestas en el considerando VII de la presente resolución.

TERCERO.- Se declara **improcedente** la acción



EXP. NÚM: 112/2019-2
Ordinario Civil
Sentencia definitiva

PODER JUDICIAL

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

de **Prescripción Adquisitiva**, así como **las pretensiones accesorias**, promovida por la parte actora *****; en consecuencia se absuelve a los demandados tanto de la acción y demás pretensiones reclamadas en el escrito inicial de demanda.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- ASÍ, en **DEFINITIVA**, lo resolvió y firma la **M. en P.A.J. LIBRADA DE GUADALUPE PÉREZ MEZA**, Jueza Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos, por ante el Segundo Secretario de Acuerdos Licenciado **ISAAC ISAÍAS YAÑEZ MILLÁN** con quien actúa y da fe.

LGPM*ifd

En el "**BOLETÍN JUDICIAL**" número _____ correspondiente al día _____ de _____ de 2021, se hizo la publicación de ley de la resolución que antecede. **CONSTE.**
El _____ de _____ de 2021 a las doce horas del día, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior. **CONSTE.**

