



Jonacatepec de Leandro Valle, Morelos; a uno de septiembre de dos mil veintiuno.

PODER JUDICIAL

V I S T O S para resolver en **definitiva** los autos del expediente **100/2020** radicado en la Primera Secretaría, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **ACCIÓN PLENARIA DE POSESIÓN** promovido por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de Apoderado Legal de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], y;

R E S U L T A N D O:

1.- Mediante oficio presentado en la Oficialía de partes de este Juzgado el diez de febrero de dos mil veinte, compareció ante este Juzgado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de Apoderado Legal de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] demandando en la vía Ordinaria Civil la acción **PLENARIA DE POSESIÓN** de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], textualmente las siguientes pretensiones:

A).- *La Declaración Judicial de este H. Juzgado que el suscrito tengo mejor derecho para poseer y seguir poseyendo una fracción de terreno de aproximadamente [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), misma que forma parte del bien inmueble ubicado en Calle [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Morelos, mismo que se encuentra amparado con el contrato privado de compraventa de fecha [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] superficie de terreno que indebidamente tiene en posesión el demandado tiene las siguientes medidas y colindancias **aproximadamente:***

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

Al Norte: aproximadamente y colinda con Calle ();

Al Sur: aproximadamente y colinda con

Al Oriente: aproximadamente y colinda con propiedad del C.

Al Poniente: aproximadamente y colinda con

Teniendo una extensión superficial aproximada de ().

B).- La restitución a favor del suscrito y a cargo del demandado de una fracción de terreno de aproximadamente (), misma que forma parte del bien inmueble ubicado en Calle (), Morelos, mismo que se encuentra amparado con el contrato privado de compraventa de fecha (), superficie de terreno que indebidamente tiene en posesión el demandado tiene las siguientes medidas y colindancias **aproximadamente:**

Al Norte: aproximadamente y colinda con Calle ();

Al Sur: aproximadamente y colinda con

Al Oriente: aproximadamente y colinda con propiedad del C.

Al Poniente: lineales aproximadamente y colinda con



PODER JUDICIAL

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

Teniendo una extensión superficial aproximada de [REDACTED] ([REDACTED]).

C).- La restitución, desocupación y entrega por el demandado al suscrito de la fracción de terreno de aproximadamente [REDACTED] ([REDACTED]) con sus frutos y accesiones, misma que forma parte del bien inmueble ubicado en Calle [REDACTED] ([REDACTED]), Morelos, mismo que se encuentra amparado con el contrato privado de compraventa de fecha [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], superficie de terreno que indebidamente tiene en posesión el demandado tiene las siguientes medidas y colindancias **aproximadamente:**

Al Norte: [REDACTED] aproximadamente y colinda con Calle [REDACTED] ([REDACTED]);

Al Sur: [REDACTED] aproximadamente y colinda con [REDACTED].

Al Oriente: [REDACTED] aproximadamente y colinda con propiedad del C. [REDACTED].

Al Poniente: [REDACTED] aproximadamente y colinda con [REDACTED].

Teniendo una extensión superficial aproximada de [REDACTED] ([REDACTED]).

D).- El pago de gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación del presente juicio.

Manifestó los hechos en los que sustenta sus pretensiones, mismos que en este apartado se tienen a la letra reproducidos en obvio de innecesaria repetición atento al principio de

economía procesal contemplado en el artículo **10** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos; invocó el derecho que consideró aplicable al caso; y, exhibió los documentos base de su acción.

2.- En acuerdo del dos de marzo de dos mil veinte, previa subsanación a la prevención del once de febrero del año referido; se admitió en la vía ordinaria civil la demanda sobre acción **PLENARIA DE POSESIÓN** promovida por [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de Apoderado Legal de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contra [REDACTED] [REDACTED] a quien se ordenó emplazar para que en el plazo de diez días contestaran la demanda entablada en su contra.

3.- El once de marzo de dos mil veinte, mediante cedula de notificación y razón actuarial, la actuario de la adscripción emplazó a al demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en los términos ordenados por auto de admisión.

4.- Por acuerdo del catorce de septiembre de dos mil veinte, se declaró la rebeldía en que incurrió el demandado al no haber contestado la demanda incoada en su contra dentro del plazo concedido para ello, por lo que se ordenó que las subsecuentes notificaciones, aún las personales, se les hicieran por medio del Boletín Judicial que edita este H. Tribunal.



PODER JUDICIAL

5.- El diecinueve de octubre de dos mil veinte; tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la cual no fue posible avenir a las partes dada la incomparecencia injustificada del demandado [REDACTED], por lo que una vez analizada la legitimación y depurado el procedimiento, se mandó abrir el juicio a prueba por el término común de ocho días.

6.- En acuerdo pronunciado el veintisiete de octubre de dos mil veinte, se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por la parte actora, admitiéndose las siguientes: la **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en el contrato de compraventa celebrado el [REDACTED]; la **CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo del demandado [REDACTED]; la **TESTIMONIAL** a cargo de [REDACTED]; la **PERICIAL EN TOPOGRAFÍA**; la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES y PRESUNCIONAL** en su doble aspecto **LEGAL Y HUMANA**.

7.- Una vez desahogadas todas y cada una de las probanzas admitidas, en diligencia del seis de mayo de dos mil veintiuno, consecuentemente se declaró cerrado el periodo probatorio y se pasó al periodo de alegatos, teniendo por exhibidos los de la parte actora y por perdido el derecho del demandado para formular los que a su parte correspondieran; y toda vez que en auto admisorio

se requirió a la parte actora exhibiera constancia expedida por el Registro Agrario Nacional sin especificar el tipo de constancia, de nueva cuenta se le requirió para que en el plazo de treinta días expidiera dicha constancia en el que constara que el bien inmueble materia del presente litigio no pertenece al núcleo ejidal o comunal.

8.- Por acuerdo del once de agosto de dos mil veintiuno; se tuvo por rendido el informe requerido al Registro Agrario Nacional, y atendiendo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los presentes para resolver definitiva lo que en derecho proceda, misma que ahora se pronuncia al tenor de lo siguiente, y;

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

I.- Este Juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente juicio en términos de lo dispuesto por los artículos **18, 23, 29** y **34 fracción III** del Código Procesal Civil en vigor, en relación con el artículo 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, al tratarse de una acción real respecto de un inmueble ubicado dentro de la jurisdicción territorial de este Juzgado.

Asimismo, la **vía** elegida es la correcta, acorde a lo previsto por los artículos **266 fracción I, 349** y **658** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que prevén la vía ordinaria civil y que es



ésta en la que debe ejercitarse la acción plenaria de posesión.

PODER JUDICIAL

II.- Conforme con 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 su estudio una obligación del Juzgador, pues debe analizarse aun oficiosamente al constituir un presupuesto procesal necesario para dictar válidamente una sentencia; al efecto es aplicable la siguiente tesis que a la letra 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.*

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO 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.

Nota: Este criterio ha integrado la jurisprudencia VI.2o.C. J/206, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, julio de 2001, página 1000, de rubro "LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA."

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

“...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 lo 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*



PODER JUDICIAL

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

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 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.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas".

Así, por cuanto a la **legitimación procesal** en el presente juicio se encuentra debidamente acreditada, con el contrato de compra venta celebrado el [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; entre [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; entre [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] como vendedor y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de comprador, respecto del predio rustico ubicado en Calle [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], Morelos; con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte mide [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y linda y linda con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], Al Sur mide [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y linda con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], Al Oriente mide [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y linda con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], al Poniente mide [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y

linda con [REDACTED], resultando una superficie total de [REDACTED].

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 y 445** de la Ley Adjetiva Civil vigente, por haberse ofrecido con las formalidades prescritas por la ley, probanza con la que se acredita que efectivamente el actor [REDACTED] adquirió mediante contrato de compraventa a [REDACTED] el inmueble materia del presente juicio.

Asimismo, también exhibió copias certificadas de los planos catastrales de veintiséis de marzo de dos mil diecinueve, expedidas por la **DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL DEL H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE [REDACTED], MORELOS**; en los que se hace constar que la fracción del bien inmueble materia de la *litis* se encuentra registrado con la clave catastral [REDACTED] en dicha dependencia pública a nombre del actor [REDACTED].

Documentales públicas a las que se les concede valor y eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por los artículos **437 y 491** de la Ley Adjetiva Civil vigente, por haberse ofrecido con las formalidades prescritas por la Ley; de la que se deduce, la legitimación procesal de la parte actora (sin prejuzgar sobre la legitimación en la causa)



Por cuanto a la legitimación pasiva la misma se deriva del escrito inicial de demanda, en el que

PODER JUDICIAL

el actor refiere que el demandado [REDACTED] [REDACTED] tienen la posesión de la fracción de su terreno de aproximadamente [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], materia y objeto del presente juicio, por las razones que vierte en el hecho 3° de su escrito de demanda; por lo que se encuentra debidamente acreditada la legitimación activa y pasiva de las partes.

Por otro lado, la personalidad con la que se ostenta el Licenciado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], como Apoderada Legal de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], se encuentra debidamente acreditada con el testimonio de la escritura pública [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], expedida por el Cónsul General de México de la Ciudad de California, Estados Unidos de Norte América, el [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], y que contiene el poder general, con cláusula especial facultado para que a nombre de su poderdante defienda sus derechos de propiedad respecto del bien materia del presente juicio.

III.- Al no existir cuestiones incidentales que resolver, se procede en este apartado analizar la **acción principal** ejercitada por [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de Apoderado Legal de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], quien pretende la declaración de que tiene mejor derecho que el

demandado [REDACTED] de poseer la fracción de terreno ubicado en Calle [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED], Morelos; con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte: [REDACTED] **aproximadamente** y colinda con Calle [REDACTED] ([REDACTED]); Al Sur: [REDACTED] **aproximadamente** y colinda con [REDACTED]; Al Oriente: [REDACTED] **aproximadamente** y colinda con propiedad del C. [REDACTED]; Al Poniente: [REDACTED] **aproximadamente** y colinda con [REDACTED]. Teniendo una extensión superficial **aproximada** de [REDACTED]; esto en razón de que se encuentran ocupando dicho predio; y como consecuencia de lo anterior, se les condene a su desocupación y entrega.

Las referidas pretensiones, las sustenta el actor bajo el argumento de que el predio que adquirió mediante contrato de compraventa el t[REDACTED] [REDACTED], con un superficie de [REDACTED], lo utilizaba para sembrar maíz y frijol, y posteriormente por cuestiones económicas y de salud se vio en la necesidad de fraccionar una parte y lo vendió, quedándose únicamente con una parte del mismo, y que cuenta con una superficie aproximada de



[REDACTED]; pero que en fecha quince de diciembre de dos mil diecinueve, al llegar a su terreno con el fin de realizar faenas de limpieza, se percató que habían cosas al interior y también se encontraba el ahora demandado [REDACTED] [REDACTED], a quien le pregunto que quien le autorizó de introducirse a mi terreno, diciéndole que el suscrito era el legítimo propietario, a lo que el demandado le manifestó que ese terreno era de él, a quien le pidió en ese momento se saliera y desocupara su terreno, manifestándole nuevamente el demandado que le hiciera como quisiera, que no se saldría, que nadie lo va a sacar de ese terreno porque es de él. A lo que el demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] no dio contestación a la demanda entablada en su contra.

Ahora bien, por cuanto a la pretensión que en esta resolución se dirime, dispone la ley sustantiva de la materia 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 969.- BIENES OBJETO DE LA POSESIÓN. *Sólo pueden ser poseídos por los particulares, los bienes y derechos que están en el comercio, que sean susceptibles de apropiación.*

ARTÍCULO 977.- CALIDADES POSESORIAS. *Todo poseedor debe ser mantenido o restituido en la*

posesión contra aquellos que no tengan mejor derecho para poseer.

Es mejor la posesión que se funda en justo título y cuando se trata de inmuebles, la que está inscrita. A falta de título o siendo iguales los títulos, la más antigua.

Si las posesiones fueren dudosas, se pondrá en depósito la cosa hasta que se resuelva a quien pertenece la posesión.

Por su parte el Código Procesal Civil en vigor, determina lo siguiente:

ARTÍCULO 653.- OBJETO DE LOS JUICIOS SOBRE POSESIÓN DEFINITIVA. Los juicios plenarios de posesión tendrán por objeto ventilar las pretensiones que se ejerciten sobre la posesión definitiva, y decidir quién tiene mejor derecho de poseer, y además obtener que el poseedor sea mantenido o restituido en lo que corresponda contra aquéllos que no tengan mejor derecho.

En los juicios sobre posesión definitiva se discutirán únicamente las cuestiones que se susciten sobre ella, sin involucrar una decisión de fondo respecto a la propiedad. Pueden entablarse después de decidido un interdicto o independientemente de él.

ARTÍCULO 654.- QUIÉNES PUEDEN INCOAR LOS PLENARIOS DE POSESIÓN. Estará legitimado para el ejercicio de estas pretensiones:

I.- El que funde su derecho exclusivamente en la posesión;

II.- El que adquirió la posesión con justo título, por quien no era dueño de la cosa si la pierde antes de haber adquirido la propiedad por la prescripción; y,

III.- El que alegue mejor derecho para poseer.

Las pretensiones de que habla este artículo podrán entablarse también por los que tengan la posesión derivada, previa autorización del que tenga la original y por los causahabientes o herederos de éstos.

También compete esta pretensión al usufructuario.



PODER JUDICIAL

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

Las pretensiones sobre posesión definitiva pueden entablarse en cualquier tiempo mientras no haya transcurrido el plazo para la adquisición de la cosa por prescripción. En caso de que esté pendiente algún interdicto, no podrá incoarse hasta que se decida y se cumpla la resolución dictada por el Juez.

ARTÍCULO 655.- CONTRA QUIÉNES SE EJERCITAN LAS PRETENSIONES PLENARIAS DE POSESIÓN. Las pretensiones sobre posesión definitiva pueden ejercitarse en contra del poseedor originario; del derivado, contra el simple detentador y contra el que poseyó o dejó de poseer para evitar su ejercicio.

ARTÍCULO 657.- DETERMINACIÓN DE MEJOR POSESIÓN. Para determinar la mejor posesión, deberán observarse por el Juez las siguientes reglas:

I.- Cuando ambos poseedores tienen justo título prevalecerá la posesión que esté amparada por uno mejor;

II.- Si ambos poseedores tienen títulos iguales, prevalecerá la posesión más antigua;

III.- Tratándose de inmuebles, se considerará mejor posesión la que esté registrada, y si ambas lo están prevalecerá la amparada por un registro de fecha anterior; y,

IV.- En caso de que ambas posesiones fueren dudosas, haya buena o mala fe, la cosa se pondrá en depósito mientras se decide cuál de las dos es mejor.

ARTÍCULO 658.- OBJETOS SOBRE LOS QUE RECAEN Y OPORTUNIDAD DEL JUICIO DE POSESIÓN DEFINITIVA. Los juicios sobre posesión definitiva pueden versar sobre muebles e inmuebles y sobre derechos reales sobre los mismos, siempre que se trata de bienes que conforme a las leyes puedan reivindicarse. No pueden reivindicarse los bienes que se mencionan en el artículo 665.

Las pretensiones plenas de posesión se ventilarán en juicio ordinario en el que se observen, además, las reglas que se contienen en este Capítulo.

ARTÍCULO 659.- EFECTOS DEL JUICIO PLENARIO EN RELACIÓN CON EL QUE RESULTE VENCIDO. El actor o el demandado que resulten vencidos en un juicio plenario sobre posesión, la perderán en definitiva en beneficio de su contraparte y

quedarán impedidos legalmente para hacer uso de interdictos sobre los bienes que fueron objeto del litigio.

Considerando que la acción ejercitada por el actor en el presente juicio es la publiciana o plenaria de posesión, en concordancia con los preceptos legales antes invocados, en el presente juicio únicamente corresponde determinar a cuál de las partes le asiste mejor derecho de poseer el inmueble referido por la actora sin involucrar una decisión de fondo respecto de la propiedad; lo anterior, tal y como ha quedado plasmado en la siguiente jurisprudencia:

*Época: Octava Época
Registro: 206646
Instancia: Tercera Sala
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación
Núm. 74, Febrero de 1994
Materia(s): Civil
Tesis: 3a./J. 1/94
Página: 15*

ACCIÓN PUBLICIANA O PLENARIA DE POSESIÓN. PUEDE SER INTENTADA TANTO POR EL PROPIETARIO COMO POR EL POSEEDOR DE LA COSA.

Las acciones publiciana o plenaria de posesión y reivindicatoria, son acciones reales; la primera protege la posesión y la segunda protege la propiedad; en ambas la sentencia tiene efectos de condena pues el demandado debe restituir la cosa con sus frutos y acciones, ambas competen a quien no está en posesión de la cosa a la cual tiene derecho a poseer, por justo título, aun cuando no lo acredite como propietario en la publiciana; y en la reivindicatoria por tener la propiedad de la cosa; así, en aquella el actor debe acreditar ser adquirente con justo título y buena fe y en ésta tener el dominio. En tales condiciones, el propietario puede intentar la acción publiciana cuando no quiera que se cuestione la propiedad y esté en condiciones de probar que es adquirente con justo título, lo cual se requiere para la procedencia de dicha acción



PODER JUDICIAL

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

y logrará la restitución de la cosa con sus frutos y accesiones, aun cuando no se declare que tiene el dominio de la misma, pues esto es efecto exclusivo de la reivindicatoria, lo que la diferencia de la publiciana o plenaria de posesión.

Contradicción de tesis 23/93. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado y Segundo Tribunal Colegiado, ambos del Segundo Circuito. 17 de enero de 1994. Cinco votos. Ponente: Sergio Hugo Chapital Gutiérrez. Secretario: Mario Vallejo Hinojosa.

Tesis jurisprudencial 1/94. Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal, en sesión de diecisiete de enero de mil novecientos noventa y cuatro, por cinco votos de los señores Ministros: Presidente Miguel Montes, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, José Trinidad Lanz Cárdenas y Carlos Sempé Minvielle.

Asimismo, acorde con el marco jurídico detallado, los elementos de la acción publiciana que deben acreditarse son los siguientes:

- a) Tener justo título para poseer;
- b) Que ese título se haya adquirido de buena fe;
- c) Que el demandado posee el bien a que se refiere el título; y
- d) Que es mejor el derecho del actor para poseer materialmente, que el que alegue el demandado.

Para este efecto, el juzgador debe examinar si la parte actora acredita los elementos de la acción ejercitada, pues no obstante que el enjuiciado no contestó la demanda entablada en su contra y que existe una presunción de confesión de los hechos que dejó de contestar, el actor tiene la carga probatoria de los hechos constitutivos de sus pretensiones.



PODER JUDICIAL

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

[REDACTED],
Morelos, Coordenadas Geográficas [REDACTED]
[REDACTED], que tiene como superficie total
[REDACTED], propiedad de la
Parte Actora.

B). R= Conforme a la documental que obra en autos y mi experiencia en la materia, Si se encuentra amparada dentro del contrato privado de compraventa de fecha [REDACTED]
[REDACTED].

C). De acuerdo a la visita realizada físicamente en campo, anexo medidas, colindancias y superficie son las siguientes:

- AL NORESTE:** En [REDACTED] que colinda con [REDACTED].
- AL ORIENTE:** En [REDACTED] que colinda con [REDACTED].
- AL SUR:** En [REDACTED] que colinda con Propiedad Privada.
- AL PONIENTE:** En [REDACTED] que colinda con Propiedad Privada.

SUPERFICIE: [REDACTED].

D). R.- Se obtuvo la información con las herramientas adecuadas de medición como GPS MAP marca Garmin 64s y cinta métrica de fibra de vidrio de 50 metros lineales, posteriormente se introdujo la información al programa Base camp y MapSource para bajar coordenadas de ubicación al programa AutoCAD 2018 usando método analítico, comparativo, descriptivo y demostrativo.

E). **conclusiones.** R.- De acuerdo a mi experiencia y formación académica en la materia, me constituí en el inmueble ubicado en Calle [REDACTED]
([REDACTED]) [REDACTED]
[REDACTED]

██████████ Morelos. Coordenadas Geográficas ██████████ ██████████, que tiene como superficie total ██████████ ██████████ y que se trata del mismo inmueble de las documentales a favor de la parte actora, por ser coincidentes en superficie, medidas y colindant (sic).”

De lo que se puede apreciar que el inmueble amparado en la documental supracitada es el mismo que describe el actor en su demanda inicial, por ser coincidente, dictamen antes detallado que fue debidamente ratificado por el experto emisor en comparecencias realizadas ante este Juzgado.

No pasa desapercibido que obra en autos el **informe de autoridad** rendido por la Jefa del Departamento de Registro y Asuntos Jurídicos del Registro Agrario Nacional en el Estado de Morelos, mediante oficio ██████████/██████████-██████████/██████████, en el que hace constar que el inmueble materia de la presente controversia, **NO** se encuentra comprendido dentro de la poligonal de algún núcleo agrario; por lo que al ser dicha documental de carácter indubitadamente público, se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, al haberse ofrecido con las formalidad prescritas en la Ley, además de no haber sido desvirtuadas con medio de prueba alguno por la parte demandada.



PODER JUDICIAL

En las relatadas consideraciones, valorado el dictamen pericial emitido por el perito de este Juzgado, (en esta probanza la parte actora y demandada no designaron perito de su parte), conforme a la sana crítica, la lógica y la experiencia, la que resuelve estima que el demandado se encuentra ocupando la fracción (con las medidas precisadas por el mismos) de terreno ubicado en la Calle [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], Morelos.

Por último, una vez determinado que el actor tiene justo título para poseer, que el mismo es de buena fe y que el demandado se encuentra en posesión del mismo, debe estudiarse el elemento de la acción relativo a **que es mejor el derecho del actor para poseer materialmente, que el que alegue el demandado.**

Al respecto debe decirse que en el caso concreto, el actor a fin de acreditar la procedencia de su acción ofreció como prueba de su parte la prueba **CONFESIONAL** a cargo del demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], desahogada en diligencia del seis de mayo de dos mil veintiuno, en la cual se declaró **confeso** al absolvente de la posiciones formuladas por su oferente dada su incomparecencia injustificada, por lo que admitió fictamente que conocen a su articulante así como el bien inmueble materia del presente juicio, el cual se encuentra ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED],

([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], Morelos; el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancia: Al Norte: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **aproximadamente** y colinda con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]); Al Sur: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **aproximadamente** y colinda con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; Al Oriente: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **aproximadamente** y colinda con propiedad del C. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; Al Poniente: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **aproximadamente** y colinda con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Teniendo una extensión superficial **aproximada** de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]); el cual desde el quince de diciembre de dos mil diecinueve, lo tiene en posesión; que dicho predio es propiedad de su articulante quien le requirió en múltiples ocasiones su entrega así como también le ha requerido la desocupación, a lo que se ha abstenido de entregarlo, y del cual actualmente está en posesión.

Prueba confesional a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 426 y 427 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en virtud de que el absolvente admitió hechos propios y que le perjudican, favoreciendo los intereses del actor.



El accionante también ofreció como medio de convicción **la TESTIMONIAL** a cargo de

PODER JUDICIAL

[REDACTED], quienes rindieron su declaración al tenor del mismo interrogatorio que les fue formulado por el oferente, manifestando el primero de los mencionados lo siguiente:

“...que conoce a su presentante desde hace veintidós años, porque son vecinos y ha trabajado con él, que conoce a [REDACTED], quien vive en calle [REDACTED] y porque ha trabajado por esa calle, al cual conoce desde hace veintidós años, que su presentante le comento que celebro con [REDACTED], el [REDACTED], contrato privado de compraventa respecto de un predio ubicado en [REDACTED] ([REDACTED]) [REDACTED], Morelos; predio que conoce por que hace cinco años trabajo poniendo un drenaje, el cual tiene malla y al frente colinda con la calle, al fondo existe una construcción y unas áreas verdes; predio del cual desconoce las medidas y colindancias, pero que tiene una superficie [REDACTED], y lo sabe porque se constituyó a fuera del terreno para verificar que fuera el área que se está manejando, por lo que la superficie real es de [REDACTED], predio que se encuentra en posesión de [REDACTED] desde el quince de diciembre de dos mil diecinueve, porque se lo comentaron, que en la actualidad existe un problema entre [REDACTED] y su presentante respecto de dicho predio, lo sabe porque estuvo en ese lugar con su presentante y entraron al terreno junto con el señor [REDACTED], fueron para hacer limpieza y al encontrar a unas personas, su presentante les pidió que se retiraran porque él es el dueño, pero le respondieron que no...”.

Señalando como razón de su dicho:

"...el problema consiste en que uno y otro se dicen dueños por lo que escuche, lo sé porque lo mencionaron la vez que íbamos a ayudar a limpiar."

Por su parte el segundo ateste refirió lo siguiente:

"...que no se a su presentante porque le ha dado fracciones de terreno a vender, y lo conoce desde hace quince años aproximadamente, que conoce a [REDACTED], porque se encuentra en posesión de un terreno que es de su presentante, al cual conoce desde el quince de diciembre de dos mil diecinueve; que sabe que su presentante celebró con [REDACTED], el [REDACTED], contrato privado de compraventa respecto de un predio ubicado en [REDACTED] ([REDACTED]) [REDACTED], Morelos, y lo sabe porque cuando le dio a vender otras fracciones le mostro ese antecedente de la escritura a que se refiere esa propiedad; predio que conoce físicamente, sin que recuerde las medidas y colindancias, que es una propiedad plana y con construcciones pequeñas, con una superficie total de aproximadamente [REDACTED], del cual vendí fracciones; una fracción del predio se encuentra en posesión de [REDACTED] y lo sabe porque le dio a vender esa fracción, y cuando lo fuimos a limpiar [REDACTED] le dijo a [REDACTED] que hacia ahí, el cual le contestó que era su terreno y se metió hacia las construcciones, que está en posesión desde el quince de diciembre de dos mil diecinueve, que está en conflicto la propiedad..."

Manifestando como razón de su dicho:

"... el problema consiste en que el señor [REDACTED] está en posesión de un terreno que me dio a vender el señor [REDACTED] por ser de su propiedad y está en conflicto legal esa propiedad, lo sé porque el día que me lo dio a vender estaba en posesión [REDACTED] y el señor [REDACTED]"

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], superficie de terreno que indebidamente tiene en posesión el demandado tiene las siguientes medidas y colindancias **aproximadamente**: Al Norte: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **aproximadamente** y colinda con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]); Al Sur: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **aproximadamente** y colinda con [REDACTED] [REDACTED]; Al Oriente: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **aproximadamente** y colinda con propiedad del C. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; Al Poniente: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **aproximadamente** y colinda con propiedad privada. Teniendo una extensión superficial **aproximada** de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]); pues éste justifica su derecho de poseer con el documento exhibido con su escrito inicial e identificado como "contrato de compraventa" de fecha [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; mientras que el demandado no compareció a juicio a fin de justificar y/o acreditar el título en virtud del cual poseen una fracción del inmueble objeto del presente juicio, y tampoco justificó tener derecho alguno para poseer con prueba idónea para ello.

La anterior determinación, encuentra respaldo en la siguiente tesis:

*Época: Octava Época
Registro: 211573
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*



PODER JUDICIAL

Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo XIV, Julio de 1994
Materia(s): Civil
Tesis:
Página: 645

JUSTO TITULO, QUE DEBE ENTENDERSE POR. EN LOS JUICIOS SOBRE POSESION.

La expresión justo título puede tener dos acepciones: ya sea como el documento que acredite la propiedad; y otra como la causa o el motivo legítimo o de buena fe que da derecho a una persona a poseer o tener alguna cosa en su poder. De tal manera que en los juicios sobre posesión, por justo título no debe entenderse el documento con que se justifique el dominio sino la causa legítima o de buena fe de la tenencia o posesión de la cosa, ya que de interpretarse de la primera manera, la acción publiciana sería inútil, puesto que teniendo el título que demuestre la propiedad, la acción procedente sería la reivindicatoria; por el contrario, cuando la parte actora carece del documento de propiedad, puede intentarse la acción plenaria de posesión, pues ésta, como ya se dijo, tiende a proteger la posesión legítima de un bien, siempre que se encuentre su origen en un acto lícito y de buena fe.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 152/89. Luis Sigfredo Ortega Amezcua. 23 de mayo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Jorge Núñez Rivera.

Sin que sea óbice a lo anterior que el demandado hubiese poseído una parte del referido inmueble con anterioridad al actor, pues acorde con lo dispuesto por el artículo **657** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, esta situación solo trasciende cuando ambas partes tengan títulos iguales, lo que no ocurre en el caso en estudio, pues el demandado no ofreció ningún título para poseer. Lo anterior, tal y como lo sustenta la siguiente tesis:

Época: Novena Época
Registro: 203934
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo II, Octubre de 1995
Materia(s): Civil
Tesis: II.1o.C.T.7 C
Página: 474

**ACCIÓN PLENARIA DE POSESIÓN O PUBLICIANA;
CASO EN QUE EL ACTOR NO ESTA OBLIGADO A
EVIDENCIAR HABER POSEÍDO EL INMUEBLE ANTES
QUE EL DEMANDADO.**

La acción plenaria de posesión o publiciana, puede intentarla el propietario y el poseedor de la cosa, en vía de usucapir. De tal manera, que si una persona adquiere un inmueble que está ocupado por otra, el actor no debe evidenciar haber poseído la superficie reclamada antes que el demandado, pues la acción procede al acreditar la posesión originaria, si el demandado no opone ningún título o el que ofrece es de menor calidad y no es dable exigir del actor una posesión material, pues basta la jurídica, para dar lugar al juicio contradictorio.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 496/95. Simón Dávila García. 27 de junio de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Salvador Bravo Gómez. Secretaria: Julieta María Elena Anguas Carrasco.

En tal virtud, se declara que el actor [REDACTED] [REDACTED] tiene mejor derecho para poseer el inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], Morelos, mismo que se encuentra amparado con el contrato privado de compraventa de fecha [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], superficie de terreno que indebidamente tiene en posesión el demandado



tiene las siguientes medidas y colindancias

aproximadamente: Al Norte: [REDACTED]

[REDACTED] **aproximadamente** y

PODER JUDICIAL colinda con [REDACTED] ([REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]); Al

Sur: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

aproximadamente y colinda con [REDACTED]

[REDACTED]; Al Oriente: [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] **aproximadamente** y

colinda con propiedad del C. [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]; Al Poniente: [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] **aproximadamente** y

colinda con [REDACTED] [REDACTED]. Teniendo una

extensión superficial **aproximada** de [REDACTED] [REDACTED]

([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) [REDACTED]

[REDACTED]).

Consecuentemente, se condena al

demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a

hacer entrega real, material y jurídica al actor

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] o a quien sus derechos

represente de la **fracción** del referido inmueble,

para lo cual se les concede un plazo de **CINCO**

DÍAS contados a partir de que cause ejecutoria la

presente resolución, **apercibido** que de no hacerlo,

se procederá conforme a las reglas de la ejecución

forzosa.

IV.- Al serle adversa la presente resolución,

con fundamento en lo previsto por el artículo **159**

de la ley adjetiva civil del Estado de Morelos, se

condena al demandado [REDACTED] [REDACTED]

██████████, al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 96, 101, 104, 105 y 106 del Código Procesal Civil vigente, se;

RESUELVE:

PRIMERO. Este juzgado Civil de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial en el Estado, es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía intentada es la procedente.

SEGUNDO. El actor ██████████ ██████████ ██████████ sí acreditó la acción que dedujo en el presente juicio contra ██████████ ██████████ ██████████, quien no contestó la demanda incoada en su contra y por tanto, no opuso defensas y excepciones, en consecuencia;

TERCERO. Se declara que el actor ██████████ ██████████ ██████████ tiene mejor derecho para poseer el inmueble ubicado en ██████████ ██████████ ██████████, (██████████ ██████████ ██████████ ██████████), ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, Morelos, mismo que se encuentra amparado con el contrato privado de compraventa de ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, superficie de terreno que indebidamente tiene en posesión el demandado tiene las siguientes

SEXTO. Se condena al demandado [REDACTED], al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia.

SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resuelve y firma la Licenciada **CATALINA SALAZAR GONZALEZ**, Juez Civil de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial del Estado, ante la Primer Secretaria de Acuerdos Licenciada **TERESA ROMUALDO ADAYA**, con quien legalmente actúa y da fe.