



"2021. Año de la Independencia y de la Grandeza de México.

PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos; siete de septiembre de dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver en definitiva los autos del expediente número 436/2018-1^a relativo al JUICIO ORDINARIO CIVIL sobre prescripción positiva, (usucapión), promovido por ***** contra la sucesión a bienes de ***** , por conducto de su Albacea o quien la represente y ***** , radicado en la Primera Secretaría y;

R E S U L T A N D O:

1.- Presentación de demanda. Mediante escrito presentado el diecinueve de octubre de dos mil dieciocho, ante la Oficialía de Partes común del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, registrado con el número de folio 1598, ***** , demandó de ***** y ***** , las siguientes pretensiones:

"DEL C. *****:

A).- La Declaración Judicial de que se ha consumado la prescripción adquisitiva en mi favor y he adquirido la propiedad y por tanto se me declare propietaria para todos los efectos legales a que haya lugar respecto de los lotes números siete y ocho que forman parte del Condominio Horizontal "*****" ubicado en la calle de ***** con las siguientes medidas y colindancias:

Lote Siete:

Superficie construida de ***** . Al sur ***** . Al oriente ***** . Al poniente ***** . Al poniente ***** . Con clave catastral *****

Lote Ocho:

Superficie construida de ***** . Colindancias: al norte ***** . Al sur ***** . Al oriente en c***** . Al poniente en ***** .

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

Del C. DIRECTOR DEL *****.

B).- LA CANCELACIÓN y TILDACIÓN que realice correspondientes a los folios reales número ***** y ***** , que corresponden a los lotes siete y ocho, respectivamente, inscritos en el ***** , a nombre del C. *****.

C).- La INSCRIPCIÓN a mi favor como legítima propietaria de los inmuebles descritos en las pretensiones que anteceden, en los libros de esa dependencia para todos los efectos legales a que haya lugar, cuyos datos de antecedentes se han mencionado anteriormente.”

Manifestó como hechos los que se desprenden del libelo inicial de demanda los que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones, e invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto, adjuntando a la demanda, los documentos descritos en la papeleta que expide la Oficialía de Partes Común.

2.- Admisión de demanda. Por auto de veinticinco de octubre de dos mil dieciocho, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta; se ordenó emplazar a los demandados ***** y ***** , para que dentro del plazo de DIEZ DÍAS, dieran contestación a la demanda interpuesta en su contra y señalaran domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de la competencia territorial de éste Juzgado, apercibiéndoles que en caso de no hacerlo así, las posteriores notificaciones aún las de carácter personal se les harían y les surtirían efectos por medio de Boletín Judicial, que edita el Poder Judicial del Estado de Morelos, como medida provisional, se ordenó girar oficio al ***** , para que realizara la anotación marginal que los bienes inmuebles materia de la controversia, se encuentran sujetos a litigio.



PODER JUDICIAL

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

3.- **Se exhibe acta defunción.**- Por auto de veintisiete de mayo de dos mil diecinueve, se tiene por presentado al Licenciado *****, abogado patrono de la parte actora, exhibiendo copia certificada del acta defunción número 624 a nombre de *****, dando cumplimiento al requerimiento de seis de mayo de dos mil diecinueve, requiriendo a la parte actora para que enderezara la demanda a cargo de la sucesión correspondiente.

4.- **Se endereza demanda.**- Por auto de tres de julio de dos mil diecinueve, se tiene por presentado al licenciado Pedro Ponce San Vicente, abogado patrono de la parte actora, enderezando la demanda **contra la sucesión a bienes de ***** por conducto de su albacea o quien la represente**, por lo que, en términos del auto admisorio de veinticinco de octubre de dos mil dieciocho, se ordenó el emplazamiento a dicha sucesión, para que dentro del plazo de DIEZ DÍAS, contestara la demanda entablada en su contra, previniéndole para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones, dentro de esta jurisdicción, con el apercibimiento que de no hacerlo así, las posteriores notificaciones, aún las de carácter personal se le harían por medio del Boletín Judicial.

5.- **Emplazamiento a la sucesión a bienes de *****.** En diligencia de doce de agosto de dos mil diecinueve, fue emplazada **la sucesión a bienes de *******, por conducto de su Albacea o quien la represente.

6.- **Rebeldía de la sucesión a bienes de *****.** Por auto de dos de septiembre de dos mil diecinueve, se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió la sucesión a bienes de *****, al no contestar la demanda dentro

del plazo concedido, ordenando que las posteriores notificaciones aún las de carácter personal le surtieran efectos por medio del Boletín Judicial.

7.- Emplazamiento al Director del ***.-** Con fecha quince de octubre de dos mil diecinueve, fue emplazado a Juicio el Director del *****.

8.- Contestación del ***.-** Por auto de veintinueve de octubre de dos mil diecinueve, se tuvo por presentada a la Licenciada *****, apoderada legal del codemandado *****, contestando la demanda y por opuestas las defensas y excepciones que hace valer, ordenando dar vista a la contraria por el PLAZO DE TRES DÍAS para que manifestara lo que a su derecho conviniera, señalándose fecha para que tuviera verificativo la Audiencia de Conciliación y Depuración.

9.- Audiencia de Conciliación y Depuración. El cinco de febrero de dos mil veinte, tuvo verificativo la Audiencia de Conciliación y Depuración en el presente juicio; a la cual únicamente compareció la parte actora *****, asistida de su abogado patrono Licenciado *****; no así la parte demandada SUCESIÓN A BIENES DE *****, por conducto de su albacea o quien la represente e *****, no siendo posible exhortar a las partes a un arreglo conciliatorio, en consecuencia, se procedió al estudio de la legitimación procesal de las partes, así como a la depuración del procedimiento, concediéndose una dilación probatoria por el plazo común de ocho días para las partes.

10.- Dilación probatoria.- Por auto de catorce de febrero de dos mil veinte, se **admiten como pruebas de la actora, las siguientes:**



PODER JUDICIAL

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

CONFESIONAL a cargo del Albacea o quien represente a la SUCESIÓN A BIENES DE *****.

DECLARACIÓN DE PARTE a cargo del Albacea o quien represente a la SUCESIÓN A BIENES DE *****.

DOCUMENTALES PÚBLICAS, consistentes en: Copias simples de la escritura pública número ***** relativa a la AGRUPACIÓN DE INMUEBLES Y LA CONSTITUCIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL QUE OTORGA EL AHORA DEMANDADO, expedida por la Notaría Pública ***** a cargo del Licenciado ***** de fecha cuatro de mayo de mil novecientos ochenta y dos. Ordenándose girar oficio al ***** , para que remitiera a este Juzgado de los documentos originales que obran en el legajo apéndice de la citada escritura, con apercibimiento que de no hacerlo así, se haría acreedor a una multa equivalente a VEINTE UNIDADES DE MEDIDA DE ACTUALIZACIÓN.

Certificado de libertad o de gravamen, expedido con fecha diez de noviembre del dos mil diecisiete, respecto del lote número siete, materia de este Juicio inscrito en el ***** , con folio real ***** a nombre del demandado.

Certificado de libertad o de gravamen, expedido con fecha nueve de noviembre del dos mil diecisiete, respecto del lote número ocho, materia de este Juicio inscrito en el ***** , con folio real ***** a nombre del demandado.

Recibos oficiales del pago del impuesto predial del dos mil diecinueve, respecto de los lotes materia de éste Juicio, expedidos por la *****.

Diversos recibos, expedidos por la *****, que amparan el pago del impuesto predial y servicios municipales de los años 1994, 1995, 1996, 1997, 2003, 2014, 2015, 2016, 2017 del lote número ocho, con clave catastral *****.

Diversos recibos, expedidos por la *****, que amparan el pago del impuesto predial y servicios municipales de los años 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2001, 2002, 2003, 2014, 2015, 2016, 2017 del lote número siete, con clave catastral *****.

Respecto a las documentales señaladas con el número 11 incisos a) y b), del escrito de ofrecimiento de pruebas, se requirió al oferente para que dentro del plazo de tres días, las exhibiera, en virtud de no estar anexas al escrito que se provee, o bien aclarara las mismas, con el apercibimiento que de no hacerlo se le tendrían por desiertas dichas probanzas.

DOCUMENTALES PRIVADAS consistentes en: Plano del condominio del cual forman parte los bienes inmuebles materia del juicio.

Copia certificada del contrato de compraventa con reserva de dominio, de fecha siete de enero de mil novecientos noventa y cuatro, suscrito por la actora en su carácter de COMPRADORA, ***** como Fiador Solidario y el demandado ***** como VENDEDOR, respecto del Lote Número Ocho.

Copia certificada del contrato de compraventa con reserva de dominio, de fecha veintisiete de abril de mil novecientos noventa y dos, suscrito por la actora en su



PODER JUDICIAL

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

carácter de COMPRADORA, el demandado ***** como VENDEDOR y los Testigos ***** y ***** , respecto del Lote Número Siete.

Una orden de servicio foránea con folio 6998 expedida por ***** a la actora.

Comprobantes de pago del servicio de luz eléctrica a los lotes de terreno materia de la acción, expedidos por la Compañía de Luz y Fuerza del Centro, S.A.

Copia del plano general modificatorio del Condominio denominado "*****" del que forman parte los lotes materia de la demanda.

Constancia de fecha seis de septiembre de dos mil dieciocho, expedida por ***** , Administradora del Condominio "*****", en la que consta los pagos puntuales de la actora, de los servicios de mantenimiento de áreas comunes, correspondientes a los lotes materia del juicio.

TESTIMONIAL a cargo de ***** y *****.

Respecto a las pruebas ofertadas, señaladas con los número 10 y 12 y toda vez que se desprenden que los puntos a desahogarse son los mismos en ambas pruebas, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 385 fracción VII del Código Procesal Civil vigente, se requirió a la oferente para que dentro del plazo de tres días indicara cuál de las probanzas desea que se le admitan.

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA.

LAS DOCUMENTALES consistentes en:

Certificado de libertad o de gravamen, expedido por el *****.

Contrato privado de compraventa base de la acción.

LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA.

11.- Admisión de pruebas. Por auto de veinticinco de febrero de dos mil veinte, se procedió a las pruebas de RECONOCIMIENTO O INSPECCIÓN JUDICIAL ofertada en el escrito registrado con el número de cuenta **1624**, a llevarse a cabo en el condominio “*****” ubicado en ***** . LA PERICIAL EN MATERIA DE ARQUITECTURA, ofertada en el escrito antes mencionado, teniéndose como perito designada de la parte actora Alma Yolanda Chávez Camacho, requiriendo a la contraria para que dentro del término de tres días designara perito en dicha materia y/o propusiera nuevos puntos o cuestiones sobre los que debiera versar la prueba pericial, con el apercibimiento que de no hacerlo así, la prueba pericial se perfeccionaría con el dictamen emitido por el perito designado por éste Juzgado, designando como perito en materia de Arquitectura a *****.

12.- Exhibición de peritaje.- Por auto de uno de septiembre de dos mil veinte, se tiene por presentada a la ***** , perito designada por la actora, exhibiendo el dictamen en materia de arquitectura que le fue encomendado; el cual fue ratificado en comparecencia judicial de ocho de septiembre de dos mil veinte.

13.- Inspección Judicial.- El ocho de octubre de dos mil veinte, tuvo verificativo la INSPECCIÓN JUDICIAL ordenada en autos.



PODER JUDICIAL

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

14.- **Designación perito del Juzgado** Por auto de siete de octubre de dos mil veinte, toda vez que, no fue posible notificar al perito en materia de Arquitectura ***** , designado por el Juzgado, el nombramiento encomendado, se revocó dicha designación y en su lugar se nombró a *****.

15.- **Audiencia de Pruebas y Alegatos.** El veintiocho de octubre de dos mil veinte, tuvo verificativo la Audiencia de Pruebas y Alegatos, desahogándose las siguientes pruebas:

CONFESIONAL a cargo de la demandada Sucesión a Bienes de ***** , por conducto de su Albacea o quien legalmente la represente, **declarando confesa a dicha demandada de las posiciones previamente calificadas de legales.**

DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de la demandada Sucesión a Bienes de ***** , por conducto de su Albacea o quien legalmente la represente, **prueba de la cual, la oferente de la prueba se desistió a su entero perjuicio.**

TESTIMONIAL a cargo de ***** y Luis Alonso Vázquez Segovia, en virtud de existir pruebas pendientes por desahogar se señaló fecha para la Continuación de la Audiencia de Pruebas y Alegatos.

16.- **Peritaje en materia de Arquitectura.-** Por auto de nueve de diciembre de dos mil veinte, se tuvo por exhibido el dictamen en materia de valuación encomendado al perito del Juzgado, ***** , el cual fue ratificado en comparecencia judicial de nueve de diciembre de dos mil veinte.

17.- **Exhibición copias certificadas.** Por auto de treinta de abril de dos mil veintiuno, se tuvo por presentada a la

Directora de Certificados del *****, al que anexa acuse de recibo del oficio 350, así como juego de copias certificadas.

18.- Continuación de la Audiencia de Pruebas y Alegatos.- En diligencia de diecisiete de agosto de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la Continuación de la Audiencia de Pruebas y Alegatos y en virtud de no existir pruebas pendientes por desahogar, se procedió con la etapa de alegatos, los cuales fueron formulados por la parte actora, teniéndose por precluido el derecho a alegar de los demandados y, por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los autos para dictar sentencia definitiva.

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

I.- Competencia y vía. En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración.

Al respecto, la doctrina ha establecido por competencia lo siguiente:

“la competencia es un conjunto de atribuciones, siendo el haz de facultades heterónomamente fijadas por la ley para el ejercicio de una función pública”.¹

Asimismo, el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

“...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...”.



PODER JUDICIAL

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

Por su parte, el artículo 34 del mismo Ordenamiento Legal, en su fracción III señala: Es Órgano Judicial competente por razón del territorio:

“... III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles...”.

En consecuencia, teniendo que la presente controversia judicial versa sobre una pretensión real, en tanto que se impetra la prescripción positiva o usucapión, del bien inmueble materia de la litis, advirtiéndose de las constancias que obran en autos del sumario que la ubicación del bien inmueble objeto de la usucapión se encuentra dentro de la jurisdicción que corresponde a este Juzgado, es inconcuso que esta autoridad judicial resulta competente para conocer y resolver el presente asunto.

Así también, la vía elegida es la correcta, toda vez, que tratándose de juicios sobre prescripción positiva o usucapión, éstos se ventilarán en la vía ordinaria civil; tal y como lo reglamenta el precepto legal contenido en el artículo 349² del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

II.- Legitimación procesal. A continuación, se procede a examinar la legitimación activa y pasiva ad procesum (en el proceso) de las partes que intervienen en el presente Juicio, por ser ésta una obligación de la Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte las haya objetado por vía de excepción.

¹ GONZALO M. ARMIENTA CALDERÓN, *Teoría General del Proceso*, Porrúa, México 2006. p. 60.

² ARTICULO 349.- *Del juicio civil ordinario. Los litigios judiciales se tramitarán en la vía ordinaria, con excepción de los que tengan señalado en este Código una vía distinta o tramitación especial, siendo aplicables las disposiciones de este Título, en lo conducente, a los demás procedimientos establecidos por este Ordenamiento.*

Al efecto, el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que:

“...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...”.

Al respecto, se alude que la legitimación ad procesum (procesal) se entiende como tal, la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia; mientras que la legitimación ad causam (en la causa) implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio.

Lo anterior se encuentra debidamente concatenado con las documentales privadas, consistentes en contrato privado de compraventa con reserva de dominio, de fecha veintisiete de abril de mil novecientos noventa y dos, celebrado entre ***** como COMPRADORA e ***** , respecto del lote número siete del Condominio Horizontal “*****” ubicado en la Calle de ***** ; así como contrato de compraventa con reserva de dominio de fecha siete de enero de mil novecientos noventa y cuatro celebrado entre ***** como COMPRADORA e ***** , respecto del lote número ocho del Condominio Horizontal “*****” ubicado en la Calle de ***** .

Actos jurídicos, que se consideran aptos para acreditar la legitimación procesal activa (ad procesum), advirtiéndose así, las prerrogativas e interés jurídico que tiene la demandante de usucapión, para hacer valer la acción que deduce respecto de los bienes inmuebles materia de la controversia, en virtud de que la acción de prescripción positiva tiene como objeto que la actora obtenga un documento inscribible, válido y oponible frente



PODER JUDICIAL

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

a terceros para demostrar la titularidad del derecho de propiedad sobre los inmuebles controvertidos.

Documentales privadas, a las cuales se les concede pleno valor probatorio, por no haber sido objetadas, en términos de los artículos 442 y 444 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, coligiéndose el derecho e interés jurídico de la parte actora para hacer valer la acción que deduce respecto de los bienes inmuebles materia de la controversia.

De igual forma, la legitimación pasiva ad procesum de ***** hoy su Sucesión, se encuentra demostrada en virtud de haberse celebrado los contratos de compraventa con reserva de dominio básicos de la acción con éste, con el carácter de vendedor; de igual forma la legitimación pasiva del codemandado Director del *****, se encuentra indiscutiblemente probada, esto es, con los certificados de libertad o de gravamen de ambos de data dos de octubre de dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Certificaciones del *****, respecto de los bienes inmuebles materia de la controversia, del cual se infiere que ante la Institución Registral del Estado de Morelos, aparece como propietario el demandado *****.

Documentales públicas a las cuales se les otorga valor probatorio en términos del numeral 437 fracción II del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, al haber sido expedido por un funcionario público en ejercicio de sus funciones, pero principalmente por desprenderse de ellas, el nombre del propietario que aparece registrado en dicha institución registral.

Bajo ese contexto, es inconcuso que la legitimación procesal activa y pasiva de las partes contrincantes en el presente juicio, se encuentra plenamente acreditada, en términos del numeral 191 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; siendo factible proceder al estudio del fondo de la cuestión planteada.

III.- Estudio de fondo de la acción ejercitada. No existiendo cuestión incidental que requiera previo estudio, se procede al análisis de la acción ejercitada por ***** para establecer si a la luz de las probanzas ofrecidas se demuestra la misma.

Teniendo primeramente que la parte actora, demandó las pretensiones precisadas en el resultando primero de este fallo, expresando como hechos los que se desprenden del libelo génesis de su demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen, toda vez, que la Juzgadora considera innecesario transcribir los hechos que expuso la parte actora en el juicio que nos ocupa, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

Además, de que la implementación de la oralidad en algunas materias del derecho, que se está presentando en nuestro sistema jurídico mexicano, tiende rotundamente a la eliminación de las transcripciones repetitivas e innecesarias, que provocan sólo la existencia expedientes voluminosos. Siendo que lo más importante al dictar una sentencia, es realizar un análisis exhaustivo del caso en particular, una



PODER JUDICIAL

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

adecuada valoración de las pruebas, y una verdadera fundamentación y motivación.

IV.- Marco teórico jurídico. En ese tenor, previo a dilucidar el criterio que debe regir respecto de la cuestión planteada, es menester hacer las siguientes precisiones que establecen el marco teórico jurídico de la usucapión.

Los dispositivos legales 965 y 966 del Código Civil vigente en el Estado, respectivamente disponen:

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

“ARTÍCULO 966.- POSESIÓN ORIGINARIA Y DERIVADA. Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada. El propietario al igual que el poseedor conserva el derecho de pretensión posesoria contra actos de terceros. Los poseedores a que se refiere el párrafo anterior, se regirán por las disposiciones que norman los actos jurídicos, en virtud de los cuales son poseedores, en todo lo relativo a frutos, pagos de gastos y responsabilidad por pérdida o menoscabo de la cosa poseída. Los poseedores originarios podrán adquirir los bienes o derechos por prescripción positiva”.

El artículo 1237 del Código Civil vigente en el Estado, establece:

“...REQUISITOS PARA LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA. La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser: I.- En **concepto de dueño, si se trata de adquirir bienes**, o en concepto de titular de un derecho real, si se trata de adquirir este derecho; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública; y V.- Cierta...”.

Por su parte, el artículo 1238 del citado ordenamiento legal reza:

“...PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES Y DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES. 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...”

De igual forma, el artículo 1242 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, dispone:

“ARTICULO *1242.- PROMOCIÓN DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ANIMO DE PRESCRIBIR. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad. En 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.”

Asimismo, el artículo 1243 de la Ley Sustantiva Civil vigente en el Estado dispone que:



PODER JUDICIAL

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

“... INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA QUE DECLARE LA PRESCRIPCIÓN. La sentencia ejecutoria que declare procedente la pretensión de prescripción se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad al poseedor.”

De igual modo, para efectos de emitir una resolución bien argumentada se apunta que el Doctrinario *****, establece lo siguiente:

“...1. Cualidades que debe tener la posesión originaria para prescribir el dominio por prescripción. El principal efecto de la posesión originaria es adquirir la propiedad mediante la prescripción. La prescripción adquisitiva, llamada por los romanos usucapión, es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión **en concepto de dueño**, pacífica, continua, pública, y por el tiempo que marca la ley. En los requisitos de la posesión originaria para prescribir, es necesario distinguir un elemento esencial como condición sine qua non para adquirir el dominio. “solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción”. Este requisito consiste en poseer animus domini; poseer, como dice el código vigente, en concepto de propietario. Además de este requisito, la posesión debe tener terminadas las cualidades, en ausencia de las cuales se considera viciada e inútil para prescribir; pero con la posibilidad de que se purguen esos vicios y la posesión se convierta en apta o eficaz para la prescripción. Estas cualidades, en ausencia de las cuales se originan los vicios de la posesión, son las siguientes: pacífica, continua, pública y cierta. A la actualidad de posesión pacífica se opone el vicio de la violencia la posesión continua, el de interrupción; a la de posesión pública, el de clandestinidad o posesión oculta, y a la posesión cierta el vicio de equivocidad o equívoco. Además del requisito esencial y de las cualidades mencionadas, la posesión debe tener una condición más, que influye sólo respecto al tiempo, y consiste en la buena fe. No se trata de una cualidad propiamente dicha por que la buena fe sólo influye para reducir el tiempo de prescripción y la mala fe, por consiguiente, para aumentarlo. La mala fe no es un vicio que haga inútil la posesión para adquirir por prescripción el dominio; es,

simplemente, un hecho que aumenta el término sin hacer ineficaz la posesión. **2.-Animus dominio-Justo título.- Es un elemento esencial de lo posesión para producir la prescripción, que sea en concepto de dueño o posesión originaria...**.³

Asimismo, el Doctrinario *********, establece que los elementos de la posesión en la Tesis de Savigny, para que se pueda realizar, necesita de dos diferentes elementos:

a) el corpus, y b) el ánimo. EL CORPUS, se entiende en esta Tesis como el conjunto de hechos o actos materiales de uso, goce o transformación que una persona ejerce y realiza sobre una cosa. El elemento CORPUS, sólo da a la persona que detenta la cosa, una situación que recibe el nombre de “TENENCIA”, QUE ES LA BASE DE LA POSESIÓN, pero ella por sí sola no implica a la posesión. Si una persona sólo es “tenedora” de una cosa, si sólo tiene el corpus, no se le puede estimar poseedor.⁴

Así también, el tratadista en comento refiere por cuanto al Segundo elemento de la tesis de Savigny, El ÁNIMUS, que este es el “rey” en la posesión, y ES UN ELEMENTO PSICOLÓGICO QUE CONSISTE EN LA INTENCIÓN DE CONDUCIRSE COMO PROPIETARIO A TÍTULO DE DOMINIO, AL EJERCITAR ACTOS MATERIALES DE DETENTACIÓN DE LA COSA. Este ánimo es al que se le designa en esta teoría como “Ánimus Domini” o “Ánimus Rem Sibi Habendi” y es el elemento determinante, creador, soberano de la posesión. EN SENTIDO OPUESTO AL “ÁNIMUS DOMINI”, SE TIENE EL LLAMADO “ÁNIMUS DETINENDI” y es el que tiene una persona cuando retiene una cosa ajena, no para ella misma, sino en nombre de otra. A esta persona que retiene la cosa en nombre de otra se le designa con el nombre de “PRECARIO”. De igual modo, el estudioso del

³ *********, *COMPENDIO DE DERECHO CIVIL, BIENES, DERECHOS REALES Y SUCESIONES*, Porrúa, México, 2011. Pp. 244 y 245.

⁴ *********, *“El Patrimonio”*, Porrúa 2004, p. 597.



PODER JUDICIAL

derecho GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, aduce QUE LA POSESIÓN NO CAMBIA SINO EN VIRTUD DE UNA CAUSA JURÍDICA VÁLIDA.⁵

V.- Estudio de la usucapión. Siguiendo este orden de consideraciones jurídicas, del hecho cuatro de la demanda se advierte que la parte actora expuso lo siguiente:

“4.- Con fecha 27 de abril de 1992, celebré con el señor ***** estando en el interior del inmueble materia de mi demanda, un contrato privado de compraventa, respecto del Lote Número Siete, descrito en el apartado uno de éste capítulo de hechos, pagándole como precio, la cantidad de ***** que recibió mediante un pago de ***** y la cantidad restante, mediante 18 pagos parciales, representados por pagarés que suscribí como forma de pago, los cuales le pagué oportunamente, cabe mencionar que al momento de la firma del citado contrato y en el mismo acto me hizo entrega material y jurídica de dicho bien, tomando la posesión inmediata; lo anterior se hizo en presencia de diversas personas que se encontraban presentes en ese momento.

Asimismo, en el mismo lugar y con fecha 7 de enero de 1994, también celebré un contrato privado de compraventa con el señor ***** respecto del Lote Número Ocho, descrito en el apartado uno de éste capítulo de hechos, pagándole como precio, la cantidad de ***** que recibió mediante un pago de ***** y la cantidad restante, mediante 12 pagos parciales, representados por pagares que suscribí como forma de pago, que en su momento le pagué conforme a lo pactado, de igual forma, cabe mencionar que al momento de la firma del citado contrato y en el mismo acto me hizo entrega material y jurídica de dicho bien, tomando posesión inmediata; lo anterior se hizo en presencia de diversas personas que se encontraban presentes en ese momento.”

Ahora bien, el arábigo 386 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos

⁵ GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, *opus cit*, p.598.

de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.

Obra en autos del sumario, entre otros, los siguientes documentos:

1.- Copia certificada del CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, celebrado, por un parte, como VENDEDOR, ***** y, por otra parte como COMPRADORA, *****, respecto del local ocho del Condominio Horizontal “*****” ubicado en la Calle de *****, con las medidas, colindancias y superficie precisadas en dicho contrato en cuyas cláusulas PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA, se pactó lo siguiente:

“PRIMERA: EL SEÑOR ***** VENDE CON RESERVA DE DOMINIO A LA SEÑORITA ***** EL INMUEBLE ANTES MENCIONADO EN EL PUNTO NUMERO IV DE LA RELACIÓN DE ANTECEDENTES DE ESTE CONTRATO, AD CORPUS DE LO SEÑALADO Y MOSTRADO FÍSICAMENTE EN EL TERRENO Y EN LAS CONDICIONES EN QUE SE ENCUENTRA, COMPRANDO ESTA ULTIMA EN TALES TÉRMINOS DICHO INMUEBLE.

SEGUNDA: EL PRECIO DE LA COMPRAVENTA LO ES LA CANTIDAD DE *****, QUE DEBERÁ SER PAGADO EN LA SIGUIENTE FORMA:

- A) LA CANTIDAD DE *****, EN LA MISMA FECHA EN QUE SE FIRME EL PRESENTE CONTRATO DE COMPRAVENTA SIRVIENDO EL PRESENTE DOCUMENTO COMO EL RECIBO MAS FIRME QUE PROCEDA EN DERECHO.
- B) DURANTE EL LAPSO DE DOCE MESES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA EN QUE SE SUSCRIBA EL PRESENTE CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, LA COMPRADORA JUNTO CON SU FIADOR SOLIDARIO SE COMPROMETE Y OBLIGA A PAGAR



PODER JUDICIAL

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

EL RESTO DEL PRECIO, ES DECIR LA CANTIDAD DE *****

TERCERA: LA SEÑORITA ***** , SE COMPROMETE Y OBLIGA A FIRMAR DIVERSOS PAGARÉS EN FAVOR DEL SEÑOR IVÁN IBARRA GARCÍA, DEBIDAMENTE AVALADOS POR EL SEÑOR INGENIERO ***** , MANIFESTANDO SU PLENA CONFORMIDAD CON EL COMPROMISO QUE A TRAVÉS DEL PRESENTE CONTRATO ADQUIEREN, ES DECIR LA OBLIGACIÓN DE PAGAR LAS CANTIDADES QUE SE ESPECIFICAN EN LA CLAUSULA SEGUNDA EN FORMA INDUBITABLE.”

2.- Copia certificada del CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, celebrado, por un parte, como VENDEDOR, ***** y, por otra parte como COMPRADORA, ***** , respecto del local siete del Condominio Horizontal “*****” ubicado en la Calle de ***** , con las medidas, colindancias y superficie precisadas en dicho contrato en cuyas cláusulas PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA, se pactó lo siguiente:

“PRIMERA: EL SEÑOR ***** VENDE CON RESERVA DE DOMINIO A LA SEÑORITA ***** EL INMUEBLE ANTES MENCIONADO EN EL PUNTO NUMERO IV DE LA RELACIÓN DE ANTECEDENTES DE ESTE CONTRATO, AD CORPUS DE LO SEÑALADO Y MOSTRADO FÍSICAMENTE EN EL TERRENO Y EN LAS CONDICIONES EN QUE SE ENCUENTRA, COMPRANDO ESTA ULTIMA EN TALES TÉRMINOS DICHO INMUEBLE.

SEGUNDA: EL PRECIO DE LA COMPRAVENTA LO ES LA CANTIDAD DE ***** , QUE DEBERÁ SER PAGADO EN LA SIGUIENTE FORMA:

- A) LA CANTIDAD DE ***** , EN LA MISMA FECHA EN QUE SE FIRME EL PRESENTE CONTRATO DE COMPRAVENTA SIRVIENDO EL PRESENTE DOCUMENTO COMO EL RECIBO MAS FIRME QUE PROCEDA EN DERECHO.
- B) DURANTE EL LAPSO DE DIECIOCHO MESES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA EN QUE SE SUSCRIBA EL PRESENTE CONTRATO DE

COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, LA COMPRADORA JUNTO CON SU FIADOR SOLIDARIO SE COMPROMETE Y OBLIGA A PAGAR EL RESTO DEL PRECIO, ES DECIR LA CANTIDAD DE *****, HACIÉNDOLO EN FORMA DE ABONOS PROMEDIO DE LA CANTIDAD RESTO, DIVIDIDA ENTRE EL NÚMERO DE MESES INDICADOS ANTERIORMENTE, ASÍ COMO EL INTERÉS QUE RESULTE AL 24% ANUAL SOBRE SALDOS INSOLUTOS, DE ACUERDO A LA TABLA DE FINANCIAMIENTO ANEXA.

TERCERA: LA SEÑORITA *****, SE COMPROMETE Y OBLIGA A FIRMAR DIVERSOS PAGARÉS EN FAVOR DEL SEÑOR IVÁN IBARRA GARCÍA, DEBIDAMENTE AVALADOS POR EL SEÑOR INGENIERO *****, MANIFESTANDO SU PLENA CONFORMIDAD CON EL COMPROMISO QUE A TRAVÉS DEL PRESENTE CONTRATO ADQUIEREN, ES DECIR LA OBLIGACIÓN DE PAGAR LAS CANTIDADES QUE SE ESPECIFICAN EN LA CLAUSULA SEGUNDA EN FORMA INDUBITABLE.”

Como quedó precisado en el considerando correspondiente al marco jurídico aplicable al caso, el **concepto “propietario” y/o “dueño”** constituye el eje rector bajo el cual se analiza la procedencia o improcedencia de la acción adquisitiva por prescripción, pues **únicamente la posesión originaria es apta para usucapir**; y para la actualización de ese supuesto **es indispensable que el poseedor del bien cuente con el derecho de disposición (ius abutendi), el derecho de apropiarse de los frutos del bien (ius fruendi) y el derecho de usar el bien (ius utendi)**; es decir, que el poseedor de la cosa se conduzca como el dueño y cuente con todos los derechos inherentes.

Así, para decidir si se declara probada la acción de usucapión sobre un bien inmueble, es menester que se acredite los siguientes elementos:



PODER JUDICIAL

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

- a) Que cuenta con justo título para poseer el bien a usucapir, demostrando la existencia de la causa generadora de la posesión, lo que implica revelar el acto que la originó, la fecha y el lugar exactos en que tuvo verificativo, los sujetos que intervinieron y la materia del mismo; y, **b) Las cualidades de su posesión**, es decir, que ha ejercido la **posesión en concepto de dueño**, pacífica, continua, pública y cierta; de ahí que si sólo se justifica el elemento relativo a la causa generadora de la posesión, no así el segundo de los elementos, ya sea porque la posesión no cumplió con alguna de las cualidades exigidas legalmente, o bien, con ninguna, la acción intentada no puede prosperar.

En el caso, los documentos antes descritos, consistentes en los contratos privados de compraventa **con reserva de dominio**, exhibidos por la actora como base de su acción no pueden considerarse fundadamente bastante para transferir a la poseedora el dominio sobre el bien de que se trata, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, y en el caso, **cuando en un contrato de compraventa se pacta la reserva de dominio del bien inmueble supeditada al cumplimiento de un pago posterior del comprador, la propiedad permanece en el vendedor y el único medio para que aquélla se transmita al nuevo adquirente, es justamente cubriendo ese adeudo**, circunstancia que no se encuentra acreditada con las documentales exhibidas y admitidas a la actora, es decir no se encuentra debidamente acreditado que la actora hubiere

cubierto en su totalidad el adeudo no obstante que en el hecho cuatro lo afirme, pues, se reitera, de las documentales exhibidas no se encuentra demostrado lo anterior, aunado a que tanto en la demanda, como en las pruebas aportadas por la actora, consistentes en la Prueba Confesional a cargo de la demandada, en lo concerniente a las posiciones formuladas a ésta; así como en la prueba Testimonial, del interrogatorio a cargo de los atestes ofertados por la actora, no se encuentran reunidos a cabalidad los requisitos necesarios establecidos por la Ley en el artículo 1237 del Código Sustantivo Civil vigente para el Estado de Morelos; en ese sentido, corresponde a la juzgadora la constatación que los atributos previstos por el dispositivo legal antes referido para la prescripción positiva fueron colmados por la parte actora y que a saber son:

1.- En concepto de dueño

2.- Pacífica

3.- Continua

4.- Pública

5.- Cierta

Ello es así, porque el último de los citados atributos, no fue mencionado, ni en la demanda, ni en las pruebas antes referidas, en ese sentido tales pruebas no son suficientes para demostrar la acción que se ejercita, consecuentemente, esta juzgadora no puede entrar al estudio de ese atributo o requisito sin no fue mencionado pues de hacerlo así resultaría violatorio del principio de igualdad de las partes en un juicio de estricto derecho en el que la suplencia de la queja está vedada. Además, trascendería al principio de inalterabilidad de la Litis, pues se introducirían elementos que no se fijaron en el escrito de demanda y en observancia también del principio de congruencia de conformidad con el ordinal 105 del cuerpo adjetivo civil vigente en el Estado.



PODER JUDICIAL

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

VI.- **Determinación.** De lo anterior expuesto, se colige que la demandante *****, no acreditó el ejercicio de su acción de prescripción positiva, respecto de los inmuebles precisados en el resultando primero de este fallo; sin que pase inadvertido para la que Juzga que el codemandado **Director del *******, hubiere comparecido a juicio, y oponiendo defensas y excepciones, en virtud de que resultaría ocioso su estudio puesto que la actora no ejerció la acción que dedujo, por tanto, se absuelve a los demandados **Sucesión a bienes de *******, por conducto de su Albacea o quien la represente y *****, de todas y cada una de las prestaciones reclamadas.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo dispuesto por los artículos 104, 105, 106, 504, 505, 506 y 661 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO: Este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto.

SEGUNDO: La actora *****, no acreditó el ejercicio de su acción de prescripción positiva, respecto de los inmuebles precisados en el resultando primero de este fallo; sin que pase inadvertido para la que Juzga que el codemandado **Director del *******, hubiere comparecido a juicio oponiendo defensas y excepciones, en virtud de que resultaría ocioso su estudio puesto que la actora no ejerció la acción que dedujo, por tanto:

TERCERO.- Se absuelve a los demandados **Sucesión a bienes de *******, por conducto de su Albacea o quien la represente y *********, de todas y cada una de las prestaciones reclamadas.

CUARTO.- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así lo resolvió y firma la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, **Maestra en Derecho BIBIANA OCHOA SANTAMARIA**, por ante la Primera Secretaria de Acuerdos Licenciada **Norma Delia Román Solís**, con quien actúa y da fe.