



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

PODER JUDICIAL

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

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

VISTOS, para resolver en definitiva los autos del expediente número 68/2021-2^a relativo al JUICIO ORDINARIO CIVIL sobre prescripción positiva, (usucapión), promovido por ***** contra la Sucesión a bienes de *****, representada por su Única y Universal Heredera y Albacea Judicial, ***** y *****, radicado en la Segunda Secretaría y;

R E S U L T A N D O:

1.- Presentación de demanda. Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes común del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, el veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno, registrado con el número de folio 190, ***** demandó de la Sucesión a bienes de *****, representada por su Única y Universal Heredera y Albacea Judicial, ***** y *****, las siguientes pretensiones:

“1.- DE LA SUCESIÓN A BIENES Del SEÑOR *****, reclamo:

A).- La declaración judicial de que me he convertido en propietario por prescripción positiva consumada en mi favor, en relación con el Lote de terreno y construcciones en el existentes, marcado con el número SEIS DEL CONDOMINIO DENOMINADO “*****”, constituido sobre el bien inmueble identificado originalmente con la clave catastral ***** que corresponde a la parcela número *****, lote de terreno materia de la

usucapión, que **actualmente se encuentra ubicado en ***** de esta ciudad.**

Lote de terreno inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales con el **folio real electrónico ***** a nombre del autor de la sucesión demandada; señor *****,** con clave catastral *********, (Aclarando que ante el Registrador público aparece equivocadamente con la cuenta catastral número *********) con una **superficie privativa de *******, correspondiéndole una **superficie indivisa de *******, sumando ambos una superficie de ********* y las medidas y colindancias que se especifican en el hecho 1 de esta demanda.

B).- En términos del artículo 1243 del Código Civil de nuestro Estado, se declare en la sentencia que su Señoría llegue a dictar, que ésta me servirá como título de propiedad por declaración judicial en razón de que he adquirido la propiedad de ese inmueble por prescripción positiva.

C).- El pago de gastos y costas que la presente instancia origine.

2.- DEL ***** , demando:

A).- La cancelación del titular de la inscripción registral que aparece en el **folio real electrónico *******, a nombre del señor *********, para, en su lugar se inscriba como titular de ese Folio al hoy actor, en términos de la sentencia definitiva que llegue a dictar su Señoría, ya que esta me servirá como título de propiedad de acuerdo al artículo 1246 del Código Sustantivo."

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



PODER JUDICIAL

asunto, acompañando como documentos los descritos en la papeleta de la oficialía de partes común.

2.- Admisión de demanda. Por auto de veinticinco de marzo de dos mil veintiuno, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, con la cual se ordenó emplazar a los demandados **Sucesión a bienes de *******, representada por su Única y Universal Heredera y Albacea Judicial, ***** 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 les surtirían efectos por medio de Boletín Judicial, que edita el Poder Judicial del Estado de Morelos.

3.- Emplazamiento a la Sucesión a bienes de ***** , representada por su Única y Universal Heredera y Albacea Judicial, ***** . En diligencia de ocho de abril de dos mil veintiuno, fue emplazada a Juicio la demandada **Sucesión a bienes de *******, representada por su Única y Universal Heredera y Albacea Judicial, ***** .

4.- Emplazamiento al Director del *****.- Con fecha doce de abril de dos mil veintiuno, fue emplazado a Juicio el Director del ***** .

5.-Contestación del *****.- Mediante escrito registrado con el número de cuenta **1926**, el codemandado ***** , por conducto de su apoderada legal, Licenciada ***** , contestó la demanda instaurada en su contra oponiendo como defensas y excepciones: 1.-LA FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO de la parte actora; 2.- LA FALTA DE

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA COMO EN EL PROCESO; 3.- LA DE CONTESTACIÓN; 4.- LA DE NORMATIVIDAD ADMINISTRATIVA; misma que se tuvo por contestada por auto de quince de abril de dos mil veintiuno, teniendo por opuestas las defensas y excepciones que hace valer y, se ordenó dar vista a la actora para que dentro del plazo legal de TRES DÍAS, manifestara lo que a su interés conviniera, misma que se tuvo por contestada por auto de veintidós de abril de dos mil veintiuno.

6.-Contestación de *** Única y Universal Heredera y Albacea Judicial de la Sucesión a bienes de *******, Mediante escrito registrado con el número de cuenta 2141, la codemandada ***** **Única y Universal Heredera y Albacea Judicial de la Sucesión a bienes de *******, contestó la demanda instaurada en su contra oponiendo como defensas y excepciones: 1.-LA FALTA DE ACCIÓN; 2.- TODAS AQUELLAS EXCEPCIONES DERIVADAS DE LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA. Por auto de misma que se tuvo por contestada por auto de veintiuno de abril de dos mil veintiuno, teniendo por opuestas las defensas y excepciones que hace valer y, se ordenó dar vista a la actora para que dentro del plazo legal de TRES DÍAS, manifestara lo que a su interés conviniera, misma que se tuvo por contestada por auto de treinta de abril de dos mil veintiuno.

7.- Audiencia de Conciliación y Depuración. El ocho de junio de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la Audiencia de Conciliación y Depuración en el presente juicio; a la cual no comparecen la parte actora ni los demandados, ni persona alguna que los representara, no obstante encontrarse debidamente notificados y no siendo posible exhortar a las partes a un arreglo conciliatorio, se procedió al estudio de la legitimación procesal de las partes, así



PODER JUDICIAL

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

como a la depuración del procedimiento, concediéndose una dilación probatoria por el plazo común de ocho días para las partes.

8.- Dilación probatoria.- Por auto de veintiuno de junio de dos mil veintiuno, se admiten como pruebas de la actora, las siguientes:

LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA, mismas que se desahogan por su propia y especial naturaleza.

9.- Dilación probatoria.- Por auto de veintitrés de junio de dos mil veintiuno, se admiten como pruebas de la actora, las siguientes:

CONFESIONAL Y DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de la Sucesión a bienes de *****, representada por su Única y Universal Heredera y Albacea Judicial, *****.

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en copia certificada de la resolución interlocutoria en que se designa como Albacea y única y Universal Heredera a *****.

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en contrato privado de compraventa celebrado entre las partes el seis de junio de dos mil ocho.

DOCUMENTALES, consistentes en los recibos de pago del impuesto predial y por servicios públicos municipales por los años de dos mil siete al dos mil veinte.

TESTIMONIAL a cargo de Juan Juan Martínez y *****.

LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA, mismas que se desahogan por su propia y especial naturaleza.

10.- Prueba superveniente actora.- Mediante escrito presentado el once de agosto de dos mil veintiuno, registrado con el número de cuenta **6429**, el Licenciado *********, exhibió como prueba superveniente copia certificada de la Escritura número 1,987 de fecha veintiséis de julio del dos mil siete, la cual fue admitida en la Audiencia de Pruebas y Alegatos que tuvo verificativo el diecinueve de agosto de dos mil veintiuno.

11.-Audiencia Pruebas y Alegatos.- En diligencia de diecinueve de agosto de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la Audiencia de Pruebas y Alegatos, desahogándose las siguientes pruebas:

CONFESIONAL a cargo de la **Sucesión a bienes de *******, representada por su **Única y Universal Heredera y Albacea Judicial, *******, declarándola confesa de las posiciones previamente calificadas de legales.

Respecto a la prueba de **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la **Sucesión a bienes de *******, representada por su **Única y Universal Heredera y Albacea Judicial, *******, el oferente de la prueba, **a su entero perjuicio se desiste de la misma.**

TESTIMONIAL a cargo de ********* y ********* y, en virtud de no existir pruebas pendientes por desahogar, se procedió a la etapa de alegatos, los cuales fueron formulados únicamente por la parte actora, no así de la demandada por no ser su deseo alegar y, por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los autos para dictar sentencia definitiva, la que ahora se pronuncia al tenor del siguiente:

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



PODER JUDICIAL

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

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...”.

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 ejercita 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.

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

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.

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 la documental privada, consistente en contrato privado de compraventa de fecha seis de junio de dos mil ocho,

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.*



PODER JUDICIAL

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

celebrado entre ***** , con el carácter de Única y Universal Heredera y Albacea de la Sucesión a Bienes de ***** como VENDEDORA y ***** , como COMPRADOR respecto del LOTE NÚMERO SEIS del condominio “*****”, con clave catastral ***** , con una superficie privativa de ***** , correspondiéndole una superficie indivisa del área común de ***** , sumando ambas una superficie total de ***** ; con las medidas y colindancias descritas en dicho contrato.

Acto jurídico, que se considera apto para acreditar la legitimación procesal activa (ad procesum), advirtiéndose así, las prerrogativas e interés jurídico que tiene el demandante de usucapión, para hacer valer la acción que deduce respecto del bien inmueble materia de la controversia, en virtud de que la acción de prescripción positiva tiene como objeto que el actor obtenga un documento inscribible, válido y oponible frente a terceros para demostrar la titularidad del derecho de propiedad sobre el inmueble controvertido.

Documental privada, a la cual se le concede pleno valor probatorio, por no haber sido objetada, 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 del bien inmueble materia de la controversia.

De igual forma, la legitimación pasiva ad procesum de la Sucesión a bienes de ***** , representada por su Única y Universal Heredera y Albacea Judicial, ***** , se encuentra demostrada en virtud de haberse celebrado el contrato de compraventa básico de la acción con ésta, con el carácter de vendedora; aunado a que se

encuentra indiscutiblemente probado con el certificado de libertad o de gravamen de data veinticuatro de marzo de dos mil veinte, emitido por la Dirección de Certificaciones del *****, respecto del bien inmueble materia de la controversia, del cual se infiere que ante la institución registral del Estado de Morelos, aparece como propietario ***** (hoy su Sucesión).

Documental pública a la cual se le 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 ella, 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



PODER JUDICIAL

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

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 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.- PROMOCION DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ANIMO DE PRESCRIBIR. El que



PODER JUDICIAL

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

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:

“... 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 RAFAEL ROJINA VILLEGAS, 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 ERNESTO GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, 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 ánimus. 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

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

⁴ ERNESTO GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, *“El Patrimonio”*, Porrúa 2004, p. 597.



PODER JUDICIAL

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

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 ánimus 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 “PREARIO”. De igual modo, el estudioso del 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, previo estudio de las constancias que obran en autos del sumario, se colige que son exactas las narradas manifestaciones del accionante ***** acreditándose la prescripción positiva (usucapión), que hizo valer del bien inmueble consistente en:

Lote de terreno y construcciones en el existentes, marcado con el número SEIS DEL CONDOMINIO DENOMINADO “*****”, constituido sobre el bien inmueble identificado originalmente con la clave catastral ***** que corresponde a la parcela número ***** , lote de terreno materia de la usucapión, que actualmente se encuentra ubicado en ***** de esta ciudad, inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales con el folio real electrónico ***** a nombre del autor de la sucesión demandada ***** , con clave catastral ***** , con una superficie privativa de ***** , correspondiéndole una superficie indivisa de ***** ,

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

sumando ambos una superficie de ***** , con las medidas y colindancias siguientes:

Al Norte.- *****.
Al Sur.- *****.
Al Oriente.- *****
Al Poniente.- *****
*****.

Ello se considera así, con base al siguiente razonamiento lógico jurídico:

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 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.

Obrando en autos la CONFESIONAL a cargo de la **Sucesión a bienes de *******, representada por su **Única y Universal Heredera y Albacea Judicial, *******, misma que tuvo verificativo el diecinueve de agosto de dos mil veintiuno, en la cual, la absolvente reconoció la totalidad de las posiciones calificadas de legales (veinticinco), (que obran a fojas 250, 251 y 252 del expediente en que se actúa, las cuales se tienen por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertasen) y que se encuentra adminiculada con LA TESTIMONIAL a cargo de ***** y ***** , desahogada en la diligencia de mérito, cuyo contenido se tiene por íntegramente reproducido como si a la letra se insertase.

Pruebas que se valoran en términos de los artículos 414, 473 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, del Código Procesal Civil vigente en el Estado, con eficacia demostrativa en virtud de que los



PODER JUDICIAL

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

atestes expresaron porqué medios y circunstancias saben y les constan los hechos sobre los cuales depusieron, por lo tanto, dichos atestes han creado convicción en la Juez para determinar su veracidad, toda vez, que su testimonio es claro y preciso, sin dudas ni reticencias, además de que manifestaron no tener interés en el presente asunto, ni motivo de odio o rencor en contra de las partes y con ello se acredita que el actor en su carácter de dueño del inmueble materia de la litis ha ejercido actos de aprovechamiento para poseer el bien objeto de la usucapión, que hacen posible habitar el bien inmueble materia de la litis, poseyéndolo con animus domini, quedando demostrado que el accionante es el dominador del inmueble objeto de la usucapión, así como quien manda, dispone del mismo, y lo disfruta para sí, como dueño y de manera pacífica, pública, continua y cierta, tal y como lo establece el arábigo 1237 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, además de que la referida testimonial es la prueba que goza de mayor idoneidad para aportar elementos de convicción sobre la posesión, además de encontrarse concatenada también, con las pruebas antes valoradas.

Sirve de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio que aun cuando es aislado sirve para orientar el presente fallo.

Época: Décima Época

Registro: 2004547

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Libro XXIV, Septiembre de 2013, Tomo 3

Materia(s): Civil

Tesis: VII.2o.C.52 C (10a.)

Página: 2640

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA PRUEBA TESTIMONIAL NO ES EL ÚNICO MEDIO PARA DEMOSTRAR LOS ELEMENTOS DE LA ACCIÓN CONSISTENTES EN LA POSESIÓN PACÍFICA, PÚBLICA Y CONTINUA. Si bien es

cierto que de acuerdo con la naturaleza de cada prueba, hay unas más aptas que otras para demostrar el hecho que se pretende acreditar, también lo es que las partes tienen la oportunidad de escoger y decidir con cuál de ellas pretenden acreditar el hecho concreto a conocer e, incluso, aportar distintos medios probatorios complementarios entre sí para dar mayor certidumbre legal. Entonces, cuando en el juicio de prescripción adquisitiva o positiva son ofrecidos diversos medios de convicción, sin que sean contrarios a la moral o al derecho, deben estudiarse de manera concatenada para determinar si permiten justificar los elementos de la acción. Por tal motivo, a pesar de que la testimonial goza de mayor idoneidad para aportar elementos de convicción sobre la posesión, ello no lleva al extremo de tomar esa prueba como exigencia absoluta, porque existe la posibilidad de que la pluralidad de probanzas allegadas al juicio, sometidas a una apreciación valorativa consistente y exhaustiva, pueda generar en el juzgador la convicción plena de la posesión con las características exigidas. En conclusión, para acreditar la posesión pacífica, pública y continua, aunque la prueba idónea sea la testimonial, pues de ella se desprende la observación de hechos a través del tiempo; sin embargo, también pueden desahogarse otro tipo de pruebas que resulten aptas para ese fin. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SÉPTIMO CIRCUITO. Amparo directo 96/2013. 9 de mayo de 2013. Mayoría de votos. Disidente: José Manuel de Alba de Alba. Ponente: Ezequiel Neri Osorio. Secretario: Mario de la Medina Soto.

Por cuanto a la INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA, las mismas se desahogan por su propia y especial naturaleza, las cuales benefician a los intereses del actor, toda vez que de las presunciones legales y humanas que se integran por medio de las consecuencias que lógicamente se deducen de los hechos por medio de los indicios y que nos llevan al conocimiento de un hecho diverso y categórico, con el cual se concluye que éste, en su carácter de dueño ha ejercido actos de aprovechamiento para poseer el bien objeto de la usucapión, además de vivir en el mismo, lo cuida y ha realizado mejoras que hacen posible habitar el bien inmueble materia de la litis, poseyéndolo con animus domini, quedando demostrado que el accionante es el dominador del inmueble



PODER JUDICIAL

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

objeto de la usucapión, así como quien manda, dispone del mismo, y lo disfruta para sí, como dueño en sentido económico frente a todo el mundo, y de manera pacífica, pública, continua y cierta, tal y como lo establece el arábigo 1237 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, amén de que dichas características o requisitos no fueron destruidas con prueba en contrario.

Corroborada lo anterior, la documental privada que obra en autos del sumario, consistente en contrato privado de compraventa de fecha seis de junio de dos mil ocho, celebrado entre *****, con el carácter de Única y Universal Heredera y Albacea de la Sucesión a Bienes de ***** como VENDEDORA y *****, como COMPRADOR, mediante el cual, la primera transmite la posesión del bien inmueble materia del presente juicio al aquí actor.

Desprendiéndose de esta guisa, que el contrato privado de compraventa de fecha antes citado, es la causa generadora de la posesión del actor, entendiéndose que el aquí accionante desde la fecha de celebración del contrato que sirvió de base para la presente acción, ostenta el bien inmueble en calidad de dueño, con ánimo de dominio, ejerciendo actos de aprovechamiento sobre él, siendo el impetrante el dominador y poseedor de dicho bien inmueble, siendo éste quien desde el seis de junio de dos mil ocho, manda, dispone del bien y lo disfruta para sí, como dueño en sentido económico, frente a todo el mundo de manera pacífica, continua, pública y cierta, esto tal y como lo previene el arábigo 1238⁶ del Código Civil vigente en el Estado de

⁶ ARTICULO 1238.- PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES 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

Morelos. Quedando evidente, el animus domini (ánimo de dominio), que el demandante ejerce sobre el predio materia de la controversia, requisito sine qua non en la usucapión, que es indispensable para que proceda la prescripción positiva; quedando evidente que el accionante posee un derecho real y que ha venido gozando de él, ostentándose como titular del mismo al obtener en nombre propio los beneficios inherentes a su ejercicio. Por lo que, la precisión de dicha causa generadora, en los términos apuntados, permite establecer que la posesión que tiene el accionante sobre el inmueble materia del presente juicio, es en concepto de dueño, siendo éste poseedor originaria del citado bien inmueble, consecuentemente, se actualiza la hipótesis contenida en la fracción I del artículo 1238 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que reza: "... 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 titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública..."

Para una mejor comprensión de lo que debe entenderse por posesión pacífica, continua, pública y cierta, es pertinente señalar que los dispositivos legales 992, 993, 994 y 995 de la Ley Sustantiva Civil vigente en el Estado, puntualizan:

“ARTÍCULO 992.- NOCIÓN DE POSESIÓN
PACÍFICA. Posesión pacífica es la que se

objeto de una inscripción; III.- En veinte 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.



PODER JUDICIAL

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

adquiere sin violencia. Si posteriormente a la adquisición el poseedor recurre a la violencia para mantenerse en el uso o goce de la cosa, no se considerará viciada dicha posesión.

ARTÍCULO 993.- CONCEPTO DE POSESIÓN CONTINUA. Posesión continua es la que no ha sido interrumpida por alguno de los medios enumerados en los artículos 1251 a 1254 de este Código. No obstante la continuidad material en el hecho de la posesión, ésta se considerará interrumpida si se han empleado cualquiera de los medios citados, y se reputará continua, a pesar de la discontinuidad material de los hechos posesorios, si no se han empleado los medios de interrupción que establece la Ley.

ARTÍCULO 994.- NOCIÓN DE POSESIÓN PÚBLICA. Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos aquellos que tengan interés en interrumpirla. También lo es la que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

ARTÍCULO 995.- CONCEPTO DE POSESIÓN CIERTA Y EQUIVOCA. Posesión cierta es la que se tiene por un título que no da lugar a dudas respecto al concepto originario o derivado de la misma posesión. Posesión equívoca es la que se tiene por un título hecho o acto jurídico que dé lugar a duda, respecto del concepto originario o derivado de la misma posesión.”

En el presente caso, el accionante ***** acreditó los supuestos contenidos en los ordenamientos legales transcritos en líneas anteriores, esto es así, toda vez que el solicitante adquirió la posesión originaria a través del contrato privado de compraventa antes analizado y valorado, circunstancia que como ya se arguyó, es la causa generadora de la citada posesión misma que al ser originaria establece la presunción de propiedad en favor del demandante, tal y como lo prevé el dispositivo legal 972⁷

⁷ ARTICULO 972.- PRESUNCIÓN DE PROPIEDAD POR POSESIÓN ORIGINARIA. La posesión originaria establece la presunción de propiedad a favor de quien la tiene para todos los efectos legales.

del Código Civil vigente en el Estado de Morelos; en ese orden de ideas, la precisión y prueba objetiva de la causa en mención permite establecer la calidad y naturaleza de la posesión, esto es, al haberse acreditado la causa generadora de la posesión que la parte actora tiene sobre el inmueble materia del presente juicio, lo es en concepto de dueño, lo que conlleva a precisar que la citada posesión es de buena fe, así también se estima que la posesión del solicitante es pacífica, pues, no ejerció violencia para adquirirla sino que lo hizo con base a la relación contractual analizada y valorada y reconocida además por la codemandada **Sucesión a bienes de *******, representada por su Única y Universal Heredera y Albacea Judicial, ***** , tanto al contestar la demanda como en la prueba confesional a su cargo, descrita con anterioridad.

Cabe mencionar, que la posesión del impetrante, ha sido continua, pues de las constancias que integran el sumario no se desprende dato alguno que acredite que la citada posesión haya sido interrumpida por alguno de los medios de interrupción enumerados en los artículos 1251 a 1254 de la Ley Sustantiva Civil en vigor, por todo ello, se determina que el actor, acreditó haber poseído el inmueble de mérito en tiempo anterior y no sólo en la actualidad lo cual constituye una presunción de que su posesión sea continua, pues el poseedor actual que prueba haber poseído en tiempo anterior, tiene a su favor la presunción de haber poseído en el intermedio, lo anterior atento a lo ordenado por el ordinal 975 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos. Siendo además, la posesión que disfruta el prescribiente conocida por aquellos que tenían interés en

No se establece la misma presunción en favor de quien posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto del dominio; pero si es poseedor de buena fe, se tiene la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído. Toda posesión se presume originaria, salvo prueba en contrario que rinda el opositor.



PODER JUDICIAL

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

interrumpirla; y cierta por que la obtuvo a raíz de un contrato privado de compraventa que no da lugar a dudas respecto al concepto originario de la misma.

VI.- Determinación. De lo anterior expuesto, se colige que el demandante ***** ha poseído el bien inmueble objeto de la usucapión por el tiempo y las condiciones exigidas por la Ley de la materia para adquirirlo, teniendo así, que ha operado en favor de ***** la prescripción positiva.

Por tanto, se determina que el accionante ***** probó la acción de usucapión que ejerció contra los demandados **Sucesión a bienes de *******, representada por su **Única y Universal Heredera y Albacea Judicial, ***** y *******, respecto de la primera, si bien opuso defensas y excepciones, las mismas son improcedentes en virtud de haber reconocido el acto jurídico de compraventa que contiene el documento básico de la acción consistente en contrato privado de compraventa de seis de junio de dos mil ocho, así como haberlo firmado con el carácter de vendedora respecto del inmueble materia de la litis, mientras que el segundo de los codemandados en cita, si bien opuso defensas y excepciones, las mismas no destruyen la acción ejercitada, por lo que deberá estarse al resultado del presente fallo.

En esas condiciones es conducente declarar que ha operado en favor de ***** la prescripción positiva, (usucapión), en consecuencia, se le declara propietario del bien inmueble identificado como **Lote de terreno y construcciones en el existentes, marcado con el número SEIS DEL CONDOMINIO DENOMINADO "*****"**, constituido sobre el bien inmueble identificado originalmente con la clave catastral ***** que corresponde a la

parcela número *****, lote de terreno materia de la usucapión, que actualmente se encuentra ubicado en ***** de esta ciudad, inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales con el folio real electrónico ***** a nombre del autor de la sucesión demandada *****, con clave catastral *****, con una superficie privativa de *****, correspondiéndole una superficie indivisa de *****, sumando ambos una superficie de *****, con las medidas y colindancias siguientes: Al Norte.- *****. Al Sur.- *****. Al Oriente.- ***** Al Poniente.- *****.

VII.- Efectos. Asimismo, una vez que cause ejecutoria la presente resolución judicial, se condena al ***** por conducto de su titular, proceda a la cancelación de la inscripción en la que aparece como propietario del inmueble señalado en líneas anteriores, ***** en el Folio Real electrónico ***** y previo pago de los derechos correspondientes a cargo del actor proceda a su inscripción y registro del referido bien inmueble a favor de *****, sirviendo de título de propiedad al referido accionante, del bien inmueble detallado e identificado en líneas que anteceden. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1243⁸ del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

No ha lugar a la condenación en costas en términos de lo previsto por el artículo 164 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos

⁸ ARTICULO 1243.- 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.



PODER JUDICIAL

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

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 y la vía ejercitada es procedente.

SEGUNDO.- El actor *********, probó la acción de prescripción positiva o usucapión, que dedujo contra los demandados **Sucesión a bienes de *******, representada por su Única y Universal Heredera y Albacea Judicial, ********* y *********, quienes no acreditaron las defensas y excepciones que hacen valer, en los términos precisados en la parte considerativa de este fallo.

TERCERO.- Se declara que ha operado en favor de ********* la prescripción positiva, (usucapión), en consecuencia, se le declara propietario del bien inmueble identificado como **Lote de terreno y construcciones en el existentes, marcado con el número SEIS DEL CONDOMINIO DENOMINADO "*****"**, constituido sobre el bien inmueble identificado originalmente con la clave catastral ********* que corresponde a la parcela número *********, lote de terreno materia de la usucapión, que **actualmente se encuentra ubicado en ***** de esta ciudad**, inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales con el folio real electrónico ********* a nombre del autor de la sucesión demandada *********, con clave catastral *********, con una superficie privativa de *********, correspondiéndole una superficie indivisa de *********, sumando ambos una superficie de *********, con las

medidas y colindancias siguientes: Al Norte.- *****. Al Sur.- *****. Al Oriente.- ***** Al Poniente.- *****. *****.

CUARTO.- Una vez que cause ejecutoria la presente resolución judicial, **se condena al ******* por conducto de su titular, proceda a la cancelación de la inscripción en la que aparece como propietario del inmueble señalado en líneas anteriores, ***** en el Folio Real electrónico ***** y previo pago de los derechos correspondientes a cargo del actor proceda a su inscripción y registro del referido bien inmueble a favor de ***** , sirviendo de título de propiedad al referido accionante, del bien inmueble detallado e identificado en el resolutivo que antecede, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1243⁹del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

QUINTO.- No ha lugar a la condenación en costas en términos de lo previsto por el artículo 164 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos.

SEXTO.- 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 Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **Lourdes Carolina Vega Reza**, con quien actúa y da fe.

⁹ *ARTICULO 1243.- 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.*