



PODER JUDICIAL

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

Yautepec, Morelos a dieciocho de agosto de dos mil veintidós.

V I S T O S los autos del expediente número **8/2020**, radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por ***** , en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de ***** también conocido como ***** y ***** contra ***** e ***** y:

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

1.- Presentación de la demanda. Mediante escrito recibido en la Oficialía de Partes Común del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos, el quince de agosto de dos mil diecisiete y que por turno correspondió conocer a este Juzgado, comparecieron ***** y ***** , por su propio derecho y también en su carácter el primero de albacea de la sucesión a bienes de ***** también conocido como ***** y la segunda como cónyuge supérstite del de cujus, demandado en la vía ordinaria civil de ***** y del ***** , las siguientes pretensiones:

*“DE LA PERSONA MORAL ***** :*

*La declaración judicial que para tal efecto emita su señoría en el sentido de que se ha consumado en favor de la sucesión testamentaria a bienes de ***** sucesión del de cujus ***** , también conocido como ***** y la suscrita ***** , conyugue supérstite, la prescripción positiva y que hemos adquirido la propiedad desde el momento en que firmó el contrato privado de compraventa mi finado esposo, sobre el bien inmueble ubicado identificado como ***** , siendo la firma de ese contrato la causa generadora de la posesión que se demanda del bien inmueble que cuenta con una superficie total de*

*****, en virtud de haberlo poseído en la forma y términos que se señala en el artículo 1237 del Código Civil para el Estado de Morelos.

Se reconozca judicialmente que el inmueble cuya prescripción positiva se demanda tiene la siguiente superficie, medidas y colindancias:

AL NORTE EN ** MTS CON LOTE NUMERO **-

AL SUR EN ** MTS CON *****

AL ORIENTE EN ** MTS CON *****.

AL PONIENTE EN ** MTS CON *****

SUMANDO UNA SUPERFICIE TOTAL DE *****.

Debo aclarar a su señoría que el inmueble señalado anteriormente se encuentra inscrito e identificado en dicho Instituto de Servicios Registrales y Catastrales en el Estado de Morelos bajo el folio inmobiliario número 542219-1 de la siguiente manera, y que estas medidas y colindancias se deben tomar en cuenta para los efectos de inscribir dicha sentencia con la siguiente identificación:

AL NORTE EN ** MTS CON LOTE NUMERO **.

AL SUR EN ** MTS CON CALLE DE LA AURORA.

AL ORIENTE EN ** MTS CON *****.

AL PONIENTE EN ** MTS CON *****.

SUMANDO UNA SUPERFICIE TOTAL DE ***** M2 (*****).

Como consecuencia de dicha declaración judicial, se cancele el folio inmobiliario número ***** , en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, al titular registral y que es ***** y proceda a inscribir como titulares a los suscritos, es decir, a la sucesión del de cujus ***** , también conocido como ***** representado por su albacea ***** Y ***** conyugue supérstite.

DEL *****.

Ordene cancele al Titular registrar del folio inmobiliario número ***** , es decir a la persona moral denominada "*****"

Ordene realice la inscripción de la Sentencia dictada por su señoría del predio antes mencionado con su superficie, medidas y colindancias identificadas conforme como constan en dicho Instituto a favor de la sucesión testamentaria a bienes de ***** , también conocido como ***** representado por su albacea ***** Y ***** conyugue supérstite en el registro de folio inmobiliario de dicho instituto señalado en líneas anteriores, una vez declarada la propiedad por prescripción positiva, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 1243 del Código Civil vigente en el Estado.

Manifestando como hechos constitutivos de dichas pretensiones, los que constan en el escrito de demanda respecto y los cuales en este apartado deben tenerse por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias, exhibió documentos descritos en el sello fechador de la citada oficialía e invocó los preceptos legales que considero aplicables al caso.



PODER JUDICIAL

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

2.- Prevención. Por auto de fecha dieciocho de agosto de dos mil diecisiete se previno la demanda presentada para el efecto que se precisara que la acción planteada únicamente podría ser ejercitada por ***** y ***** en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de ***** también conocido como *****, ya que a ***** no le surgía legitimación activa, concediendo para subsanarla el plazo de tres días con el apercibimiento que, en caso de no hacerlo, la demanda sería desechada.

3.- Admisión de la demanda. Por escrito recibido en la oficialía de partes de este Juzgado el veinticuatro de agosto de dos mil diecisiete, *****, subsanó la prevención recaída a la demanda aclarando que él, en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de ***** también conocido como ***** era quien intentaba la acción de prescripción positiva; por ende, en auto de fecha veintinueve de agosto de dos mil diecisiete, se tuvo por subsanada la prevención y se admitió la demanda a trámite en la vía y forma propuesta, se ordenó formar y registrar el expediente en el Libro de Gobierno correspondiente y finalmente se ordenó también emplazar y correr traslado a los demandados para que comparecieran a dar contestación a la demanda incoada en su contra.

4.- Nueva prevención. En auto de fecha veintiocho de octubre de dos mil diecinueve en

atención a la diversidad en la denominación de la parte demandada ***** con relación al que aparecía en el certificado de libertad o de gravamen y el contrato que se exhibió como causa generadora de la posesión ambos en la demanda, se declaró nulo todo lo actuado en este juicio y en consecuencia, se realizó nueva prevención a la demanda para efecto que se aclarara el nombre de la persona a quien se pretendía demandar ya que en la demanda se apreciaba ***** y de los documentos base de la acción aparecía ***** así como la legitimación activa de *****, concediendo para subsanarla el plazo de tres días con el apercibimiento que en caso de no hacerlo la demanda sería desechada.

Posteriormente, en escrito recibido en la oficialía de partes de este Juzgado el cinco de noviembre de dos mil diecinueve, se subsanó la prevención recaída a la demanda aclarándose que se promovía la demanda contra ***** e ***** en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de ***** también conocido como *****, no obstante lo anterior, en auto de fecha veintidós de noviembre de dos mil diecinueve, se reiteró la prevención ahora para el efecto que se aclarara el nombre del de cujus de la sucesión actora ya que de las documentales exhibidas en la demanda aparecían diversos nombre del mismo, por lo que de nueva cuenta le fue concedido el plazo de tres días para subsanarla con el apercibimiento que en caso de no hacerlo la demanda sería desechada.



PODER JUDICIAL

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

6.- Admisión de la demanda. Por escrito recibido en la oficialía de partes de este Juzgado el tres de diciembre de dos mil diecinueve, ***** subsanó la prevención recaída a la demanda aclarando que el de cujus utilizaba indistintamente los nombres de *****, ***** y *****; por ende, en auto de fecha seis de enero de dos mil veinte, se tuvo por subsanada la prevención y se admitió nuevamente la demanda a trámite en la vía y forma propuesta, se ordenó formar y registrar el expediente en el Libro de Gobierno correspondiente y finalmente se ordenó también emplazar y correr traslado a los demandados para que comparecieran a dar contestación a la demanda incoada en su contra.

7.- Emplazamientos. Con fechas veintiocho de enero de dos mil veinte y veinte de marzo de dos mil veintiuno, fueron emplazados a juicio los demandados ***** e *****, respectivamente.

8.- Rebeldía. Por autos de fechas cuatro de marzo de dos mil veinte y uno de octubre de dos mil veintiuno, en virtud que los demandados ***** e ***** no habían dado contestación a la demanda instaurada en su contra, se declaró su correspondiente rebeldía, ordenándose que las posteriores notificaciones aún las personales le surtieran efectos por medio de la publicación de las mismas en el boletín judicial.

9.- Audiencia de conciliación y depuración.

Con fecha veinticinco de febrero de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la celebración de la audiencia de conciliación y depuración en el presente asunto en la cual se hizo constar la imposibilidad de realizar una conciliación entre las partes, por lo que se procedió a la depuración del juicio y posteriormente se abrió el mismo a prueba por el plazo de ocho días

10.- Pruebas de la parte actora. Dentro del periodo probatorio la parte actora ofreció y le fueron admitidas las siguientes pruebas: 1) La confesional de *****, 2) La confesional de *****, 3) La documental consistente en contrato privado de compraventa, licencias de construcción, boletas prediales y pago de cuotas de mantenimiento y recibos de energía eléctrica, 4) Las testimoniales de *****, *****, y *****, 5) El informe de la Dirección de Catastro de *****, Morelos, 6) La instrumental de actuaciones y 7) La presuncional en su doble aspecto legal y humana.

11.- Audiencia de pruebas y alegatos. Con fecha siete de julio de dos mil veintidós, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos en el presente asunto en donde en primer lugar, la parte actora se desistió de la prueba testimonial de *****, asimismo solicitó la sustitución de los testigos *****, y *****, originalmente propuestos por el testimonio de *****, y *****, luego se procedió al desahogo de



PODER JUDICIAL

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

las pruebas confesional y testimonial admitidas, también la parte actora se desistió de las pruebas de declaración de parte y del informe de la Dirección de Catastro de *****, Morelos, enseguida se hizo constar que no quedaban pruebas pendientes por desahogar por lo que pasó al período de alegatos y, finalmente, atendiendo al estado procesal, se citó a las partes para oír sentencia, la cual ahora se dicta al tenor siguiente:

CONSIDERANDOS:

I.- Competencia. En primer término se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para resolver el presente asunto sometido a su consideración; ello en atención a lo dispuesto por el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que señala:

“...Toda demandada debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...”

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

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

Así, por lo que se refiere a la competencia por materia, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 29 del Ordenamiento Legal antes invocado que a la letra dice:

“Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar”

Este juzgado resulta competente pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil al ejercitarse una acción ordinaria civil sobre prescripción positiva. Asimismo por cuanto a la competencia por razón de la cuantía, este Juzgado es competente para conocer del mismo atendiendo a lo dispuesto por los artículos 30 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos y 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos al tratarse sobre pretensiones sobre derechos reales; por lo que respecta a la competencia por razón del grado, igualmente es competente para conocer este Juzgado ya que el presente asunto se encuentra en primera instancia y por último, tratándose de la competencia por razón del territorio, se debe precisar lo dispuesto por el artículo 34 fracción III del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, que literalmente dice:

“...Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: ... III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles...”

Hipótesis que tiene aplicación en este asunto pues dado que la actora reclama una pretensión real sobre un inmueble que se ubica en *****, Morelos,



PODER JUDICIAL

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

lugar en donde este juzgado ejerce su competencia; en consecuencia, este Juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente Juicio al actualizarse como ya se dijo la hipótesis legal, aunado a lo anterior, ninguna de las partes impugnó dicha competencia. Sirve de apoyo a lo anterior las siguientes tesis que a la letra dicen:

Novena Época
Registro: 168719
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVIII, Octubre de 2008
Materia(s): Común
Tesis: II.T.38 K
Página: 2320

COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD. SU FALTA DE ESTUDIO POR LA RESPONSABLE CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN PROCESAL QUE AFECTA A LAS PARTES EN GRADO PREDOMINANTE O SUPERIOR CONTRA LA CUAL PROCEDE EL AMPARO INDIRECTO.

La figura procesal de la competencia debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal. Ahora bien, la falta de estudio de la competencia de la autoridad responsable constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada trae como consecuencia, por una parte, la reposición del procedimiento; y, por la otra, que se retarde la administración de justicia en contravención al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de ahí que contra dicho acto proceda su impugnación mediante el amparo indirecto, y una vez resuelto no puede reclamarse nuevamente en otro juicio de garantías, ya que de hacerse se actualizaría la causal de improcedencia prevista en el artículo 73, fracción II, de la Ley de Amparo.

II.- Vía. Como un segundo aspecto, se procede al estudio de la vía en la cual la parte actora reclama sus pretensiones, lo anterior por ser una obligación de esta autoridad judicial, previo al estudio del fondo del presente asunto, pues el derecho a la tutela

jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley, sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

Novena Época

Registro: 178665

Instancia: Primera Sala

Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXI, Abril de 2005

Materia(s): Común

Tesis: 1a./J. 25/2005

Página: 576

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

El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las



PODER JUDICIAL

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

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

Ahora bien para arribar a una conclusión, se hace necesario precisar que, del escrito de demanda se aprecia que el actor ***** , en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de ***** también conocido como ***** y ***** sustancialmente reclama la prescripción positiva o usucapión de un predio y las consecuencias inherentes a ella (cancelación de las inscripciones del anterior propietario y la realización de nuevas inscripciones a su favor), en ese tenor, analizadas las constancias

procesales que integran los autos, se determina que **la vía ordinaria civil elegida es la correcta**, pues el artículo 661 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos establece la procedencia de esta vía en la tramitación de litigios declarativos de propiedad por prescripción, pues literalmente refiere lo siguiente:

*“...El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción. **Este juicio se seguirá en la vía ordinaria**”.*

III.- Legitimación. Enseguida se procede al estudio de la **legitimación ad causam** de las partes que intervienen en el presente asunto respecto de las pretensiones de prescripción positiva o usucapión, por ser una obligación del suscrito Juzgador para ser estudiada en sentencia definitiva, por lo que, en primer término, resulta esencial mencionar la diferencia entre este tipo de legitimación con relación a la denominada “ad procesum”, pues ésta última se refiere y tiene relación, en esencia, con los presupuestos del procedimiento, esto es, la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro y que fue debidamente estudiada y analizada durante la secuela del presente juicio. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

*Novena Época.
Instancia: Segunda Sala.
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.*



PODER JUDICIAL

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

Tomo: VII,
Enero de 1998.
Tesis: 2a./J. 75/97.
Página: 351.

LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.

Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

Por cuanto a la **legitimación en la causa**, debe ser entendida como una condición para obtener sentencia favorable, consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados; en consecuencia el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, y este tipo de legitimación únicamente puede ser estudiada en sentencia definitiva, lo anterior atendiendo a lo dispuesto por el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, 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...”

Además en base a la siguiente tesis que a la letra dice:

Novena Época
Registro: 169271
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVIII, Julio de 2008
Materia(s): Civil
Tesis: VI.3o.C. J/67
Página: 1600

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.

Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva.

En ese sentido, se determina que la legitimación en la causa de la parte actora **se encuentra plenamente acreditada**, lo anterior atendiendo a lo dispuesto por el artículo 661 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que textualmente refiere:

“...Quién puede promover la declaración de propiedad. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción. Este juicio se seguirá en la vía ordinaria...”

Como se advierte, el artículo en comento establece que, quien hubiere poseído bienes



PODER JUDICIAL

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

inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción; con base en lo anterior, es que se considera acreditada la legitimación de la parte actora ***** , en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de ***** también conocido como ***** y ***** , ello en virtud que del escrito de demanda, expone y afirma que el autor de la sucesión poseyó el inmueble del cual demanda su prescripción por el tiempo y las condiciones que refiere el Código Civil para que opere la figura jurídica de la usucapión, situación que encuadra en la hipótesis que prevé el dispositivo legal referido.

En el mismo sentido, se considera debidamente acreditada la legitimación pasiva de los demandados ***** y del ***** , en base a que, por cuanto al primero de los mencionados, es decir, ***** , de la documental consistente en certificado de libertad o de gravamen que se adjuntó al escrito de demanda, expedido por el ***** , aparece dicha persona moral como propietaria del inmueble objeto de la pretensión de usucapión, por tanto encuadra dentro de la hipótesis prevista por el precepto señalado.

Igualmente, se considera debidamente acreditada la legitimación pasiva del *****, en virtud que la parte actora reclama las inscripciones y cancelaciones en dicha dependencia derivadas de la sentencia de este juicio de prescripción positiva.

Lo anterior sin perjuicio del análisis de fondo de la acción, porque el estudio de la legitimación no significa la procedencia en sí de todas las pretensiones reclamadas en el juicio.

IV.- Estudio de la acción. Enseguida, no existiendo cuestión previa que se tenga que resolver, se procede al estudio de la acción de prescripción positiva que en la vía ordinaria civil entabló *****, en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de ***** también conocido como ***** y *****.

Marco jurídico aplicable.

Al respecto, al tratarse de **prescripción adquisitiva**, se cita como marco jurídico los artículos 1223, 1224, 1225, 1226 1237, 1238 y 1242 del Código Civil en vigor del Estado de Morelos, mismos que a la letra dicen:

“ARTICULO 1223.- NOCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN. Prescripción es un medio de adquirir bienes o derechos, o de perder estos últimos, así como de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.”

“ARTICULO 1224.- CLASES DE PRESCRIPCIÓN. Se llama prescripción positiva o usucapión la forma de adquirir bienes o derechos mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real, ejercida en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la Ley. Tratándose de derechos reales de garantía, no se podrán adquirir por prescripción. Se



PODER JUDICIAL

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

llama prescripción negativa la forma de liberarse de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, o de perder derechos reales por no ejercitarse, dentro del plazo que la Ley fije en cada caso o por disposiciones generales.”

“ARTICULO 1225.- OBJETO DE LA PRESCRIPCIÓN. Sólo pueden ser objeto de prescripción los bienes, derechos y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la Ley.”

“ARTICULO 1226.- CAPACIDAD PARA USUCAPIR. Pueden usucapir todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título, los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes”

ARTICULO 1237.- 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”

“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 objeto de una inscripción; III. En diez años, cuando se posean de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario o de titular del derecho y se ejerce en forma pacífica, continua, pública y de manera cierta; y IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y II, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante más de tres años, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en su poder”

“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”

Conforme a los referidos dispositivos, la prescripción es un medio de adquirir bienes o derechos, o de perder éstos últimos, así como de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley, siendo la prescripción positiva o usucapión la forma de adquirir bienes mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real, ejercida en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la Ley, esto es, en cinco años, cuando se poseen con las condiciones antes señaladas y que en todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.

En ese tenor, la posesión apta para prescribir, además de ser en concepto de dueño, debe fundarse en el ejercicio efectivo de la posesión durante el plazo establecido en la ley, lo que se traduce en el uso y goce real del bien. Esto es, debe sustentarse en una posesión continua, actual, directa, efectiva y permanente, que no sea interrumpida, y sólo puede tener lugar sobre bienes que están en el comercio, es decir, que son susceptibles de apropiación.

Es continua la posesión que no es interrumpida, y que se ejerce sin contradicción, por parte del interesado, esto es, de quien tiene el derecho de propiedad sobre el bien. El que se demuestre en el juicio que durante el plazo necesario para que opere la prescripción hubo alguna contradicción, por parte del interesado, o el reconocimiento del derecho del



PODER JUDICIAL

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

propietario, por parte de quien pretende usucapir, interrumpe el plazo para la prescripción, lo que inutiliza el plazo transcurrido con anterioridad.

Es pacífica la posesión que se ejerce sin violencia. Por ello, cuando se entra en posesión en virtud de actos violentos, el cómputo del plazo para la prescripción inicia hasta que los actos de violencia cesan. Asimismo, para que la posesión sea pacífica no debe estar sometida a controversia judicial -ni sobre la propiedad ni sobre la posesión- durante el lapso requerido para que opere la prescripción. La interposición de una demanda o de algún recurso interrumpe la prescripción.

Finalmente, es pública la posesión que se ejercita de modo que tengan conocimiento de ella no sólo los que tengan interés en interrumpirla, sino todo el mundo. Ello, en oposición a la posesión clandestina, esto es, la que se oculta de quienes pueden tener interés en interrumpirla.

La doctrina que ha ido construyendo el Alto Tribunal del País sobre las características que requiere la posesión originaria para prescribir, señala que la publicidad en la posesión debe manifestarse ostensiblemente, de manera indiscutible y objetiva, siendo susceptible de apreciarse por los sentidos, mediante la ejecución de actos que revelen que el poseedor es el dominador de la cosa, el que manda en

ella, como dueño en sentido económico, frente a todo el mundo; que ejerce un poder indiscutible, de orden económico, para hacer suya la cosa desde el punto de vista de los hechos

Estudio sobre la prescripción positiva.

Enseguida se procede al estudio de la pretensión de prescripción positiva y en ese tenor, analizadas que fueron las probanzas desahogadas en el presente juicio, se determina que la acción ejercitada es **procedente** al haberse acreditado la posesión con las características requeridas por la ley de la actora en relación al inmueble objeto del juicio, tal y como se expondrá enseguida.

Causa generadora de la posesión.

En primer lugar, se considera que la causa generadora de la posesión expuesta por la parte actora en su demanda, esto es que con fecha diecinueve de abril de mil novecientos setenta y seis, celebró con un contrato de promesa de compraventa con la parte ahora demandada *****, respecto del bien inmueble identificado como *****, con una superficie total de ***** metros cuadrados (trescientos treinta y tres metros cincuenta centímetros cuadrados), y las siguientes medidas y colindancias: al norte en ** metros con lote número **, al sur en ***** metros con *****, al oriente en ***** metros con *****, al poniente en ***** metros con *****, se encuentra plenamente acreditado, en términos de la prueba documental consistente en el propio contrato privado



PODER JUDICIAL

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

de promesa de compraventa, celebrado el diecinueve de abril de mil novecientos setenta y seis por el auto de la sucesión ahora actora ***** como comprador y ***** como vendedora, documental que al no haber sido objetada es factible concederle valor probatorio, en virtud que de dicha documental se advierte y por tanto se acredita que con fecha diecinueve de abril de mil novecientos setenta y seis, se celebró un contrato celebrado bajo la denominación de promesa de compraventa pero que en realidad se trata de una verdadera compraventa al cumplir con los requisitos de ésta entre el autor de la sucesión actora y la citada persona moral respecto del predio materia del presente asunto, acreditándose así la causa generadora de la posesión que invoca la actora en este juicio.

Además debe también señalarse que la causa generadora de la posesión se acredita en términos de la documental pública consistentes en el certificado de libertad o de gravamen que se anexó al escrito de demanda, documental que al no haber sido desvirtuada, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, se le confiere valor probatorio pleno y con las cuales se acredita que **la propiedad del predio materia de la usucapión, pertenecía originalmente a *******, quien es la actual titular registral del inmueble y por tanto, al momento de la

celebración del acto jurídico que se invoca como causa generadora de la posesión, podía disponer libremente del bien para su enajenación, en este caso al autor de la sucesión actora y por tanto, la actora acredita a cabalidad la causa generadora de la posesión.

Características de la posesión.

En otro aspecto, cabe citar, respecto de los diversos requisitos necesarios para la procedencia de la acción de prescripción, se determina que los mismos quedan plenamente acreditados lo anterior en base a las siguientes consideraciones: Por lo que respecta al elemento relativo a que la posesión sea en **concepto de dueño**, se considera plenamente acreditado; para justificar lo anterior, conviene exponer algunos aspectos relativos a este elemento, por ello, en primer lugar se determina que la posesión ejercida en concepto de dueño, es la única apta para prescribir, por ello es un requisito necesario e indispensable para la procedencia de la prescripción adquisitiva, pues se insiste, solo dicha posesión es apta para prescribir, ya que es evidente que para que prospere una revelación en el sentido de que se adquirió la posesión en concepto de dueño o de propietario, es menester que se demuestre la causa que le dio ese carácter, pues si sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción, es claro que no es suficiente para ello la posesión derivada o precaria.

Considerar lo contrario, daría lugar a que, el simple detentador, el arrendatario o depositario, a su



PODER JUDICIAL

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

capricho, podrían constituirse en poseedores en nombre propio, cambiando su verdadera condición de poseedores precarios para pretender, luego de cierto tiempo, adquirir la propiedad del inmueble por prescripción, con la sola manifestación de que siempre han poseído en concepto de dueños o de propietarios en virtud de determinado acto jurídico de dominio, cosa jurídicamente inaceptable, en atención a que una posesión derivada o precaria debe continuar con esa calidad, mientras no sobrevenga la mutación establecida en la ley.

En ese sentido, esta autoridad considera que dicho elemento quedó plenamente demostrado con base en que, como se ha expuesto previamente en la presente resolución, la actora acreditó la causa generadora de su posesión, esto es el contrato privado celebrado bajo la denominación de promesa de compraventa realizado sobre el predio objeto del juicio; en consecuencia, al haberse acreditado la causa, también se acredita que la posesión que detentó el auto de la sucesión actora fue en concepto de dueño pues acredita entrar en posesión del predio en virtud del contrato de compraventa y por ello en su carácter de propietario de dicho predio.

Finalmente, en relación con los diversos elementos de la posesión constitutivos de la prescripción adquisitiva (ejercida en forma pacífica,

continua, pública, cierta y por el tiempo cinco años) se consideran debidamente acreditados en términos de las pruebas ofrecidas por la parte actora y con las constancias procesales que integran el presente asunto; así, de manera individual, se estima que las características de la posesión se probaron con los siguientes elementos:

1.- **Pacífica.** Así, este elemento se estima probado por dos aspectos esenciales. a).- En virtud de haberse demostrado la causa generadora de la posesión de la parte actora (contrato privado de compraventa). b).- Al no existir prueba alguna que demuestre lo contrario.

Ello porque al haberse acreditado la causa generadora de la posesión invocada por la parte actora (contrato privado de compraventa), se acredita que la posesión se adquirió sin violencia, por lo que debe considerarse que continua de esta manera a menos que se demuestre lo contrario, lo cual no acontece en el presente asunto, toda vez que de autos no se advierte la existencia de actos agresivos o beligerantes en la posesión (no pacífica). Sirve de apoyo a lo anterior la tesis I.3o.C.498 C del Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, consultable en la página 1484 del Tomo XXII, julio de 2005, Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta (registro 177884), de rubro y texto:

"POSESIÓN EN FORMA PACÍFICA. SE PRESUME QUE CONTINÚA ASÍ COMO CONSECUENCIA DEL TÍTULO GENERADOR DE LA POSESIÓN Y CORRESPONDE LA CARGA DE LA PRUEBA DE DESVIRTUARLA A QUIEN LA CUESTIONA.-



PODER JUDICIAL

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

Conforme a los artículos 823 y 827 del Código Civil para el Distrito Federal cuando la posesión se adquiere sin violencia se considera pacífica y se presume que continúa de esa forma a menos que se demuestre que ha cambiado la causa de la posesión; por tanto quien demanda la prescripción positiva de un inmueble y presenta como causa generadora de su posesión un título traslativo de dominio tiene a su favor la presunción de que la posesión continúa siendo en forma pacífica y corresponde a quien cuestiona tal calidad demostrar que la posesión no ha sido pacífica sino que se ha mantenido a través de la fuerza."

2.- **Continua.** A su vez, la continuidad también se infiere al haberse acreditado previamente la causa generadora de la posesión de la parte actora (contrato privado de compraventa) y al no existir prueba alguna que demuestre lo contrario. En efecto, al acreditarse plenamente que la parte actora entró en posesión del predio materia del juicio en virtud de un contrato privado celebrado con la denominación de promesa de compraventa pero que en realidad se trata de una compraventa el diecinueve de abril de mil novecientos setenta y seis, se acredita en consecuencia la fecha en que entró a poseer el inmueble (diecinueve de abril de mil novecientos setenta y seis) y en virtud de no encontrarse de autos elementos que demuestren lo contrario, es que la referida posesión que detenta es de forma continua hasta la fecha, ya que a la muerte del de cujus, como se advierte del escrito de demanda, su heredera ***** continuó con la posesión del predio. En apoyo a lo anterior, es oportuno citar la tesis sustentada por la otrora Tercera Sala del Órgano Jurisdiccional Supremo de la Nación, visible en la página 2716 del Tomo CV, Quinta Época del

Semanario Judicial de la Federación (registro 343793),
que se lee:

"POSESIÓN PACÍFICA Y CONTÍNUA (LEGISLACIÓN DE VERACRUZ).-Las características de la posesión pacífica y continua son simplemente negativas, pues sólo significan que la posesión no se adquirió por violencia, ni fue interrumpida por alguno de los medios legales que especifica de una manera expresa el artículo 1201 del Código Civil."

3.- **Pública.** Por su parte, la publicidad de la ocupación, también queda evidenciada del cúmulo probatorio, específicamente en lo que respecta al aludido contrato privado de promesa de compraventa (causa generadora de la posesión), con las documentales consistentes en los recibos de pago del predial del inmueble materia del juicio, los cuales, al no haber sido impugnados, se les confiere valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos; en efecto, con las referidas documentales se advierte y se revela la actitud a través del tiempo de la actora en referencia con el inmueble a prescribir, es decir, dichas documentales constituyen, de manera indirecta, indicios de la actitud pública con la cual se ha disfrutado la posesión del inmueble. En ese sentido, es menester citar la diversa tesis de la pluricitada Tercera Sala, publicada en la página 2716, Tomo CV, Quinta Época del Semanario Judicial de la Federación (registro 343795), que dispone:

"POSESIÓN PÚBLICA DE INMUEBLES (LEGISLACIÓN DE VERACRUZ).-Conforme al artículo 861 del Código Civil, es posesión pública la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos; y es evidente que tratándose de inmuebles, tal posibilidad siempre existe cuando se realizan directamente los hechos posesorios por el mismo poseedor."



PODER JUDICIAL

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

4.- **Cierta y por el periodo de cinco años.** Estos elementos se acreditan en base a la documental consistente en el contrato privado de promesa de compraventa de fecha diecinueve de abril de mil novecientos setenta y seis, celebrada entre ***** y ***** , respecto del inmueble materia del presente juicio, documental que al no haber sido objetada, se le confiere pleno valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado, pues dicha documental es un documento o título que no deja dudas respecto a la posesión originaria que detentan el ahora actor y respecto de la fecha en que entró en posesión del inmueble, esto es el diecinueve de abril de mil novecientos setenta y seis, por lo que a la fecha de la presentación de la demandada, había transcurrido en exceso el plazo de cinco años a que hace referencia el artículo 1238 del Código Civil en vigor del Estado.

Aunado a lo anterior, debe decirse que la procedencia de la acción ejercitada se acredita además con el resultado de la prueba confesional ofrecida por la parte actora a cargo de ***** , la cual fue desahogada en diligencia de fecha siete de julio de dos mil veintidós, ya que en la misma, dicha demandada fue declarada **confesa** de las posiciones que fueron calificadas de legales, dada su incomparecencia a la

audiencia de mérito, existiendo por ende, un reconocimiento ficto de los siguientes puntos:

Que conoce a su articulante, que el diecinueve de abril de mil novecientos setenta y seis el de cujus ***** también conocido como ***** celebró un contrato de promesa de compraventa con la persona moral denominada ***** respecto del inmueble ubicado en manzana *****, lote ***** fraccionamiento La Alborada perteneciente al municipio de *****, Morelos, que tiene una superficie de ***** metros cuadrados, comenzando a poseer el inmueble en concepto de dueño, de buena fe, de forma pacífica, continua, pública y cierta, que el de cujus ***** también conocido como ***** estuvo en posesión del inmueble durante cuarenta y dos años, que el inmueble tiene construida una casa habitación, que el inmueble tiene las siguientes medidas y colindancias: al norte en ***** metros con *****, al sur en ***** metros con *****, al oriente en ***** metros con ***** y al poniente en ***** metros con *****, que dicho inmueble fue adquirido por el de cujus ***** también conocido como ***** en su carácter de comprador y ***** como vendedor, que el de cujus ***** también conocido como ***** ha estado en posesión del inmueble como propietario, ejerciendo actos de dominio y era él quien realizaba los pagos de los servicios.

Probanza a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el



PODER JUDICIAL

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

artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado pues existen reconocimientos fictos de la parte demandada ***** , en lo que aquí interesa, respecto de la celebración el diecinueve de abril de mil novecientos setenta y seis, de un contrato celebrado con la denominación de promesa de compraventa, mediante el cual ***** también conocido como ***** y ***** compró de ***** el inmueble ubicado en manzana **, lote ** fraccionamiento ** perteneciente al municipio de ***** , Morelos, que tiene una superficie de ***** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al norte en ** metros con ***** , al sur en ** tros con calle de La Aurora, al oriente en 19.00 metros con lote 19 y al poniente en 11.50 metros con calle La Brisa, comenzando a poseer el inmueble desde esa fecha en concepto de dueño, de buena fe, de forma pacífica, continua, publica y cierta, aspectos que corroboran lo expuesto en el escrito de demanda, razón por la cual se acredita fehacientemente la procedencia de la acción sobre usucapión que se promovió pues demuestra que la posesión que tiene la actora del predio materia del asunto, es apta para prescribir.

Aunado a ello, la prueba en comento se encuentra también robustecida con las pruebas testimoniales ofrecidas por la parte actora a cargo de ***** y ***** , que fueron desahogadas en diligencia de siete de julio de dos mil veintidós, pues

en esta el ateste ***** en esencia manifestó lo siguiente: que conoce a su presentante desde hace unos veinticinco o treinta años porque fue su vecino, que conoció al de cujus ***** también conocido como ***** desde hace veintiocho años porque era su vecino, que su presentante y ***** también conocido como ***** eran padre e hijo, que el propietario del inmueble ubicado en manzana **, lote *** fraccionamiento ***** perteneciente al municipio de *****, Morelos era ***** también conocido como ***** porque firmó un contrato de promesa de compraventa con *****, que las medidas y colindancias del predio son al norte en ** metros con lote número **, al sur en ** metros con *****, al oriente en ** metros con ***** y al poniente en ** metros con ***** y que su superficie es de ***** metros cuadrados, que el inmueble tiene construida una casa habitación, que los documentos que tiene el de cujus ***** también conocido como ***** para acreditar que fue propietario del predio es un contrato de promesa de compraventa, que el de cujus ***** también conocido como ***** vivió en el inmueble entre veinticinco y veintisiete años porque cuando él llegó (el ateste) ya estaba, que la fecha en que el de cujus ***** también conocido como ***** adquirió el inmueble fue en mil novecientos setenta y seis, que la fecha en que el de cujus ***** también conocido como ***** se encontró en posesión del inmueble en calidad de propietario fue en mil novecientos setenta y seis, que el de cujus ***** también



PODER JUDICIAL

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

conocido como ***** se ostentaba como propietario del predio hasta que falleció y que ahora está su esposa *****y su hijo ***** , que el de cujus ***** también conocido como ***** tenía la posesión del predio de forma pacífica, continua, pública, cierta y a título de dueño, que ejerció actos de posesión en el predio pues construyó una casa y además pagaba los servicios, fundando la razón de su dicho en que conoció al señor ***** , quien fue una persona honesta y en un tiempo fue vecino de él.

Por su parte el ateste ***** , manifestó lo siguiente: que conoce a su presentante de toda la vida unos veintiocho o treinta años porque fue su vecino, que conoció al de cujus ***** también conocido como ***** desde hace unos veintiocho o treinta años porque era su vecino, que su presentante y ***** también conocido como ***** eran padre e hijo, que el propietario del inmueble ubicado en manzana ***** , lote ***** perteneciente al municipio de ***** , Morelos era ***** también conocido como ***** pero ahora ya falleció por lo que ahora los propietarios son su hijo fraccionamiento La Alborada y su esposa ***** , porque firmó un contrato de promesa de compraventa con ***** , que las medidas y colindancias del predio son al norte con lote número ***** , al sur con ***** , al oriente ***** , al poniente con ***** y que su superficie es de ***** metros cuadrados, que el

inmueble tiene construida una casa habitación que construyó *****, que los documentos que tiene el de cujus ***** también conocido como ***** para acreditar que fue propietario del predio es un contrato de promesa de compraventa y pagos de prediales y servicios como luz y agua, que el de cujus ***** también conocido como ***** vivió en el inmueble como veintiocho o treinta años sin ningún problema, que la fecha en que el de cujus ***** también conocido como ***** adquirió el inmueble fue en mil novecientos setenta y seis, que la fecha en que el de cujus ***** también conocido como ***** se encontró en posesión del inmueble en calidad de propietario fue en mil novecientos setenta y seis, que el de cujus ***** también conocido como ***** se ostentaba como propietario del predio, que el de cujus ***** también conocido como ***** tenía la posesión del predio de forma pacífica, continua, pública, cierta y a título de dueño, que ejerció actos de posesión en el predio pues construyó una casa y además pagaba los servicios, fundando la razón de su dicho en que fueron vecinos desde hace mucho tiempo y lo conoce a pesar de que se mudaron se siguen frecuentando.

Testimonios a los que se les concede valor y eficacia probatoria conforme a lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos; pues dichos atestes fueron claros y uniformes; además que son mayores de edad, les constan lo que han manifestado. Aunado a que en el



PODER JUDICIAL

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

medio probatorio en análisis se desahogó con todas las formalidades que la Ley en cita establece para tal efecto, aunado al hecho que los atestes declararon uniformemente y sus testimonios fueron claros y precisos, conocedores directamente de los hechos en virtud de haberlos percibido con sus sentidos, quienes apreciaron la realidad del caso; circunstancia que nos lleva a deliberar que los atestes tienen completa imparcialidad y por ende, crean la firme convicción en quien resuelve de ser verdad los hechos sobre los cuales declararon.

Testimonios de los que se deduce que son de unas personas que presenciaron de cerca los hechos sobre los cuales expusieron pues ambos afirmar sin vacilaciones conocer tanto a ***** , como al ahora difunto ***** también conocido como ***** , también que el propietario del inmueble ubicado en manzana ***** , ***** perteneciente al municipio de ***** , Morelos era ***** también conocido como ***** porque firmó un contrato de promesa de compraventa con ***** , que la superficie del inmueble es de trescientos treinta y tres punto cincuenta metros cuadrados, que el inmueble tiene construida una casa habitación, que el de cujus ***** también conocido como ***** adquirió el inmueble en mil novecientos setenta y seis, ostentándose como propietario y teniendo una posesión de forma pacífica, continua, pública, cierta y

a título de dueño, por lo que dicha probanza es apta para acreditar la posesión que detenta el actor del predio y que ésta es apta para prescribir. Robustece lo anterior las siguientes tesis que a continuación se enuncian:

Novena Época
Registro: 164440
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXXI, Junio de 2010
Materia(s): Común
Tesis: I.8o.C. J/24
Página: 808

“PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.

Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis”.

Novena Época
Registro: 201551
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
IV, Septiembre de 1996
Materia(s): Civil
Tesis: I.8o.C.58 C
Página: 759

“TESTIMONIAL. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA PRUEBA.

Es de explorado derecho que las declaraciones de quienes atestiguan en un procedimiento judicial deben ser valoradas por el juzgador, teniendo en cuenta tanto los elementos de justificación concretamente especificados en las normas positivas de la legislación aplicable, como todas las demás circunstancias, objetivas y subjetivas que, mediante un proceso lógico y un correcto raciocinio, conduzcan a determinar la mendacidad o veracidad del testigo, pues éste no sólo es un narrador de un hecho, sino ante todo de una experiencia que vio y escuchó y por ende, su declaración debe apreciarse con tal sentido crítico. Por otra parte, la valoración de la prueba testimonial implica siempre dos investigaciones, a saber: la primera relativa a la veracidad del testimonio en la que se



PODER JUDICIAL

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

investiga la credibilidad subjetiva del testigo; la segunda es sobre la credibilidad objetiva del testimonio, tanto de la fuente de la percepción que el testigo afirma haber recibido, como en relación al contenido y a la forma de la declaración”.

Así pues, analizadas que son en su conjunto las probanzas que se han reseñado en la presente resolución, conforme a la lógica, la experiencia e interpretación jurídica correspondientes, es de advertirse que tales probanzas corroboran las argumentaciones vertidas por la actora en las que sustenta su pretensión, toda vez que prueban de forma fehaciente que la posesión que detenta del predio en cuestión reúne los extremos que al caso prevé el artículo 1237 de la Ley sustantiva civil, por ende esta autoridad considera que es procedente su acción de prescripción.

Ahora bien, no escapa por inobservado para este Juzgado el hecho que durante la secuela procesal del presente asunto no se acreditó que el auto de la sucesión actora hubiese cubierto el precio total de la venta que invoca como causa generadora de su posesión, sin embargo, esto no representa un obstáculo para la procedencia de la acción ejercitada porque, debe considerarse que si para demostrar la posesión en concepto de dueño es necesario acreditar la existencia de un título del que se derive la posesión originaria, es decir, de un título cuya naturaleza sea traslativa de dominio; por consiguiente, si el contrato de compraventa, cuando es de fecha cierta y

tratándose de un bien cierto y determinado, tiene tal carácter, es inconcuso que es apto para acreditar que el comprador posee a título de dueño, resultando irrelevante la falta de pago del precio, pues ese incumplimiento no afecta el carácter de la posesión originaria del comprador, la cual se detenta en virtud de un título cuya finalidad es la transmisión permanente de la propiedad, misma que no se altera por la omisión en el pago, toda vez que ello es materia del cumplimiento del contrato, que no modifica su naturaleza y, por ende, la de la posesión originaria. Sirve de apoyo a dicha consideración la siguiente tesis que a la letra dice:

Registro digital: 189280

Instancia: Primera Sala

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: 1a./J. 40/2001

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIV, Julio de 2001, página 320

Tipo: Jurisprudencia

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA ES UN MEDIO APTO PARA ACREDITAR LA POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO, AUN CUANDO SE ENCUENTRE PENDIENTE DE SATISFACER EL PAGO RESPECTIVO.

Para demostrar la posesión en concepto de dueño es necesario acreditar la existencia de un título del que se derive la posesión originaria, es decir, de un título cuya naturaleza sea traslativa de dominio; por consiguiente, si el contrato de compraventa, cuando es de fecha cierta y tratándose de un bien cierto y determinado, tiene tal carácter, es inconcuso que es apto para acreditar que el comprador posee a título de dueño, resultando irrelevante la falta de pago del precio, pues ese incumplimiento no afecta el carácter de la posesión originaria del comprador, la cual se detenta en virtud de un título cuya finalidad es la transmisión permanente de la propiedad, misma que no se altera por la omisión en el pago, toda vez que ello es materia del cumplimiento del contrato, que no modifica su naturaleza y, por ende, la de la posesión originaria.

V.- Decisión.- Por lo anterior, atendiendo a que no existe prueba alguna que desvirtúe la acción de prescripción adquisitiva que se intenta y, en virtud de



PODER JUDICIAL

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

que la posesión detentada por la actora, es apta para prescribir, toda vez que se encuentran reunidos los requisitos previstos por la ley civil para tal efecto, se declara **procedente** la acción sobre prescripción positiva o usucapión que en la vía ordinaria civil ejercitó ***** , en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de ***** también conocido como ***** y ***** contra ***** e ***** , a quienes debe condenárseles al cumplimiento de las pretensiones que les fueron reclamadas.

En consecuencia, se declara que la sucesión a bienes de ***** también conocido como ***** y ***** , se ha convertido en **PROPIETARIA** por **prescripción positiva** del bien inmueble ubicado en manzana **, lote ** fraccionamiento ** perteneciente al municipio de ***** , Morelos, que tiene una superficie de ***** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al norte en ** metros con ***** , al sur en con ***** , al oriente en ***** metros con lote ***** y al poniente en ***** metros con calle de La Brisa e inscrito en el ***** con el folio electrónico Inmobiliario ***** , **sirviéndole como título de propiedad la presente resolución**, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

Ahora bien, tomando en consideración lo que dispone el artículo 1243 del Código Civil vigente para

el Estado de Morelos, se ordena al *****, la cancelación de los asientos registrales que existen a nombre de *****, respecto del inmueble materia del presente juicio, e inscribirla a su vez, a nombre de la sucesión a bienes de ***** también conocido como ***** y *****, por tanto, una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, se ordena girar, con los insertos necesarios, el oficio de estilo a dicha dependencia, quedando la tramitación de los mismos, así como las erogaciones que en su caso se generen, por conducto de la parte actora.

Respecto al pago de gastos y costas, en virtud que de autos no se advierte que las partes hayan procedido con temeridad o mala fe, en términos de lo dispuesto por el artículo 164 del Código Procesal Civil en vigor del Estado, **no se hace condena alguna** por estos conceptos, debiendo cada parte reportar las que en su caso hubiere erogado.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo previsto por los artículos 96, 100, 105 y 106 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se:

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, asimismo, la vía ordinaria civil elegida es la correcta, lo anterior en términos de lo expuesto en los considerandos primero y segundo de ésta resolución.



PODER JUDICIAL

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

SEGUNDO.- Por las consideraciones señaladas en esta sentencia, se declara **procedente** la acción sobre prescripción positiva o usucapión que en la vía ordinaria civil ejercitó *****, en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de ***** también conocido como ***** y ***** contra ***** e *****, quienes no comparecieron a juicio y en consecuencia:

TERCERO.- Se declara que la sucesión a bienes de ***** también conocido como ***** y *****, se ha convertido en **PROPIETARIA** por **prescripción positiva** del bien inmueble ubicado en manzana **, lote ** fraccionamiento ** perteneciente al municipio de *****, Morelos, que tiene una superficie de ***** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al norte en ** metros con *****, al sur en ** con *****, al oriente en ***** metros con ***** y al poniente en ***** con ***** e inscrito en el ***** con el folio electrónico Inmobiliario 542219-1, **sirviéndole como título de propiedad la presente resolución**, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

SEXTO.- Ahora bien, tomando en consideración lo que dispone el artículo 1243 del Código Civil vigente para el Estado de Morelos, se ordena al *****, la cancelación de los asientos registrales que existen a

nombre de *****, respecto del inmueble materia del presente juicio, e inscribirla a su vez, a nombre de la sucesión a bienes de ***** también conocido como ***** y *****, por tanto, una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, se ordena girar, con los insertos necesarios, el oficio de estilo a dicha dependencia, quedando la tramitación de los mismos, así como las erogaciones que en su caso se generen, por conducto de la parte actora.

SÉPTIMO.- No se hace condena en costas en esta instancia, atendiendo a los razonamientos señalados en esta sentencia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió y firma el **M. en D. ADRIÁN MAYA MORALES**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado, quien actúa ante la Secretaria de Acuerdos adscrita a la Segunda Secretaría Licenciada **INGRID JOSLAYNE BENHUMEA RODRÍGUEZ**, con quien actúa y da fe.

RGV