



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

Cuernavaca, Morelos; seis de diciembre de dos mil veintiuno.

PODER JUDICIAL

VISTOS, para resolver en definitiva los autos del expediente número 267/2021-3^a relativo al JUICIO ORDINARIO CIVIL sobre prescripción positiva, (usucapión), promovido por ***** contra ***** , radicado en la Tercera Secretaría y;

R E S U L T A N D O:

1.- **Presentación de demanda.** Mediante escrito presentado el veintiséis de julio de dos mil veintiuno, ante la Oficialía de Partes común del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, registrado con el número de folio 773, ***** demandó de ***** , las siguientes pretensiones:

"a.- Que se me declare legítima propietaria del predio urbano ubicado en la Privada de los Omites, sin número, ***** , con una superficie de NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS Y CINCO CENTÍMETROS, el cual tiene las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE.- TERMINA EN TRIÁNGULO.

AL SUR.- EN NUEVE METROS TREINTA CENTÍMETROS, CON LA FRACCIÓN SEIS.

AL ORIENTE.- EN DIECISIETE METROS CUARENTA CENTÍMETROS, CON OTRA PROPIEDAD.

AL PONIENTE.- EN VEINTE METROS CINCO CENTÍMETROS, CON SERVIDUMBRE DE PASO.

Tal y como se acredita con el contrato de compraventa celebrado el día veintidós de junio del dos mil dos (2002), entre la suscrita y el hoy demandado, mismo que se anexa en la presente demanda.

b.- Se cancele la inscripción correspondiente, del inmueble inscrito bajo el folio real ***** ante el ***** , que obra actualmente en favor del demandado.

c.- La expedición de los respectivos títulos de propiedad del inmueble, en mi favor.

d.- El pago de los gastos y costas que deriven del presente juicio que fundan y motivan la presente, los siguientes hechos y consideraciones de Derecho:"

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

2.- Admisión de demanda. Por auto de veintiocho de julio de dos mil veintiuno, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta; se ordenó emplazar al demandado *********, para que dentro del plazo de **DIEZ DÍAS**, diera contestación a la demanda interpuesta en su contra y señalara domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de la competencia territorial de éste Juzgado, apercibiéndole que en caso de no hacerlo así, las posteriores notificaciones aún las de carácter personal se le harían y le surtirían efectos por medio de Boletín Judicial, que edita el Poder Judicial del Estado de Morelos.

3.- Emplazamiento al demandado. En diligencia de veintitrés de agosto de dos mil veintiuno, fue emplazado a juicio el demandado *********.

4.- Rebeldía. Por auto de veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno, se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió el demandado *********, al no contestar la demanda dentro del plazo concedido, ordenando que las posteriores notificaciones aún las de carácter personal le surtieran efectos por medio del Boletín Judicial.

5.- Audiencia de Conciliación y Depuración. El veinticinco de octubre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la Audiencia de Conciliación y Depuración en el presente juicio; a la cual únicamente compareció el abogado patrono de la parte actora, Licenciado



PODER JUDICIAL

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

*****; no así la parte demandada, ni persona alguna que lo represente, no obstante encontrarse legalmente notificado, no siendo posible exhortar a las partes a un arreglo conciliatorio, en consecuencia, se procedió al estudio de la legitimación procesal de las partes, así como a la depuración del procedimiento, concediendo una dilación probatoria por el plazo común de ocho días para las partes.

6.- Dilación probatoria.- Por auto de veintinueve de octubre de dos mil veintiuno, se **admiten como pruebas de la actora, las siguientes:**

CONFESIONAL a cargo del demandado *****.

DECLARACIÓN DE PARTE a cargo del demandado *****.

DOCUMENTALES, consistentes en: Escritura Número ***** Volumen CLXVII, PÁGINA 4, de fecha veinticuatro de abril de mil novecientos setenta y cuatro, pasada ante la fe del Notario Público número 2 de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, Licenciado *****; contrato de compraventa de veintidós de junio de dos mil dos, celebrado entre ***** como vendedor y ***** como compradora; certificado de libertad o de gravamen de veintinueve de marzo de dos mil veintiuno, inscrito bajo el folio real ***** ante el ***** a nombre de *****; cuatro recibos de agua potable y alcantarillado del Municipio de Cuernavaca, Morelos; diversos recibos expedidos por la Tesorería Municipal de Cuernavaca, Morelos.

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

Desechándose la TESTIMONIAL ofertada en los numerales 6 y 7 del escrito d demanda, a cargo de ***** y ***** y *****; en virtud de que de su ofrecimiento no se desprende los hechos sobre los cuales versará su testimonio, aunado a que no manifestó el domicilio o bien la imposibilidad para presentarlos,

dejando de reunir los requisitos ordenados por el artículo 473 primer párrafo del Código Procesal Civil.

7.- Audiencia de Pruebas y Alegatos. El veinticuatro de noviembre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la Audiencia de Pruebas y Alegatos, desahogándose las siguientes pruebas:

CONFESIONAL a cargo del demandado *********, **declarando confeso a dicho demandado de las posiciones previamente calificadas de legales.**

Respecto de la Prueba de **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo del demandado *********, **la oferente de la prueba, se desistió de dicha probanza a su entero perjuicio** y, en virtud de no existir pruebas pendientes por desahogar, se procedió con la etapa de alegatos, los cuales fueron formulados por la parte actora, teniéndose por precluido el derecho a alegar del demandado y, por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los mismos 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 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:



PODER JUDICIAL

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

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

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

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

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

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

“ ...Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada...” .

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

Lo anterior se encuentra debidamente concatenado con la documental privada, consistente en el contrato de compraventa celebrado entre *****, como vendedor y por otra parte, *****, con el carácter de compradora, de fecha veintidós de junio de dos mil dos, respecto del inmueble consistente en predio urbano ubicado en la *****.

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



PODER JUDICIAL

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

De igual forma, la legitimación pasiva ad procesum de ***** , se encuentra demostrada en virtud de haberse celebrado el contrato de compraventa básico de la acción con éste, con el carácter de vendedor; aunado a que con el certificado de libertad o de gravamen de data veintinueve de marzo de dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Certificaciones del ***** , respecto del bien inmueble materia de la controversia, se infiere que, ante la Institución Registral del Estado de Morelos, aparece como propietario el demandado ***** .

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; sin que ello implique necesariamente la procedencia de la acción.

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 el Juzgador considera innecesario transcribir los hechos que expuso la parte actora en el juicio que nos ocupa, pues el deber formal y

material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

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



PODER JUDICIAL

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

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:

“ARTÍCULO *1242.- PROMOCIÓN DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ANIMO DE PRESCRIBIR. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad. En caso de que el poseedor tenga conocimiento de que el propietario real del inmueble sea persona distinta a la señalada en el Registro Público de la Propiedad, deberá igualmente, promover juicio contra éste. En todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.”

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

“... 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.”

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

“1.- Que en fecha (22) veintidós de junio del (2002) dos mil dos, la suscrita y el señor *****, celebramos contrato de compraventa del **predio urbano** ubicado en la *********, con una superficie de **NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS Y CINCO CENTÍMETROS**, teniendo las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE.- TERMINA EN TRIÁNGULO.

AL SUR.- EN NUEVE METROS TREINTA CENTÍMETROS, CON LA FRACCIÓN NÚMERO SEIS.

AL ORIENTE.- EN DIECISIETE METROS CUARENTA CENTÍMETROS, CON OTRA PROPIEDAD.

AL PONIENTE.- EN VEINTE METROS CINCO CENTÍMETROS, CON SERVIDUMBRE DE PASO.

2.- Adquirí la posesión de dicho inmueble materia de la litis al realizar un contrato de compraventa con el C. *****, el día veintidós de junio de dos mil dos, así siendo su deseo otorgarme el bien, proporcionándome las escrituras de dicha propiedad registrada ante la fe del notario público número 2 de Cuernavaca, Morelos, con número *****, Volumen CLXVII, Página 4 de fecha 24 veinticuatro de abril de 1974 mil novecientos setenta y cuatro, predio urbano ubicado en loma de los Omites junto a la fábrica de la Carolina, en privada de los Omites sin número, colonia Carolina, Cuernavaca, Morelos por lo que desde la fecha en que compré y pagué en su totalidad, conservo la posesión real y material en forma pública, pacífica, continua, a título de propietaria y de buena fe, sin más poseedores pro indiviso que él.

3.- Desde que tengo la posesión del inmueble, he actuado de forma pacífica y de buena fe, toda vez que he venido ejercitando actos de dominio, pues cada año desde que lo adquirí he estado pagando el impuesto predial, así como el consumo de agua potable, es de hacer notar que los pagos que he efectuado al municipio de Cuernavaca, han sido a nombre del señor *****, esto y bajo protesta de decir verdad, debido a que no se formalizó el contrato de compraventa, previamente mencionado, ante un notario público, por motivos económicos.



PODER JUDICIAL

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

4.- El inmueble, motivo de la litis, no se encuentra sujeto a ningún gravamen como lo demuestro con el certificado de libertad de gravámenes que en original se anexa; el inmueble que nos ocupa se encuentra inscrito bajo el folio real ***** ante el *****, a nombre del demandado. Desde el día veintidós de junio del dos mil dos, he mantenido la posesión del inmueble afectado en este juicio, actividad que he realizado de manera pública, cierta, pacífica, de buena fe y en carácter de dueño, lo que me da la posibilidad de solicitar la regularización de mi inmueble en la vía y forma propuesta.

5.- La prescripción es un modo de adquirir la propiedad de una cosa y otros derechos reales posibles mediante la posesión continuada de estos derechos en concepto de titular durante el tiempo que señala la ley, y cumpliendo todos los requisitos que la ley señala, en nuestra legislación los previstos en los artículos 1224, 1225, 1237 fracciones I, II, III, IV, y V, 1238 fracción I, 1239, 1242 y 1243 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos. La prescripción adquisitiva de dominio entre sus fundamentos conlleva una de carácter social, por la cual se protege a quien posee un bien en calidad de propietario por necesidad objetiva de la misma o por contrato de compraventa, lo cual es el caso, ya que la suscrita compré de forma legítima legal y de buena fe la propiedad al ahora demandado.

6.- Cumplo con los requisitos exigidos, así como los de su disposición procesal prevista en el artículo 1237 en todas sus fracciones, pues desde hace ya más de 19 diecinueve años que tengo la posesión de forma pacífica, libre, espontánea y cierta, y los demás presupuestos de este instituto civil llamado prescripción positiva.”

Ahora bien, el arábigo 386 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.

Obra en autos del sumario, los siguientes documentos:

1.- CONTRATO DE COMPRAVENTA celebrado entre *****, como vendedor y por otra, *****, con el carácter de compradora, de fecha veintidós de junio de dos mil dos, respecto del inmueble consistente en predio urbano ubicado en la *****, con la superficie, medidas y colindancias descritas en el mismo y que se tienen aquí por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertasen, documental que ya ha sido previamente analizada y valorada y, si bien con ella, se demuestra las prerrogativas e interés jurídico que tiene la demandante de usucapión, para hacer valer la acción que deduce respecto del bien inmueble materia de la controversia, también lo es que, a la parte actora no le fue admitida la prueba testimonial ofertada para tales efectos, como consta en auto de veintinueve de octubre de dos mil veintiuno, siendo dicha testimonial la idónea para acreditar las cualidades específicas de la posesión que invoca quien pretende prescribir un inmueble; aunado a que de la prueba Confesional a cargo de la parte demandada *****, desahogada en diligencia de veinticuatro de noviembre de dos mil veintiuno, en la que se declaró confeso al demandado de las posiciones calificadas de legales y que obran a fojas sesenta y uno y, sesenta y dos del cuadernillo que nos ocupa, mismas que se tienen aquí por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertasen, de las que se obtiene fundamentalmente el reconocimiento del absolvente de forma ficta de hechos relativos al contrato de compraventa base de la acción, es decir, la fecha de su celebración, el objeto de la compraventa, el precio establecido en dicho contrato de compraventa, el pago del precio que cubrió por la compraventa la parte actora, así como el reconocimiento de dicho absolvente de la calidad de dueña que tiene la actora respecto del inmueble motivo de la litis, los diecinueve años que tiene ésta en la posesión de dicho inmueble; así como el reconocimiento de que la articulante es la dueña del inmueble controvertido, esto, en la colonia donde se encuentra ubicado el mismo predio, sin embargo, ello no constituye la **totalidad** de las cualidades que se requieren para prescribir un bien inmueble conforme al artículo 1237 del Código Civil vigente para el Estado de Morelos.



PODER JUDICIAL

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

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

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

En ese sentido en las posiciones formuladas al demandado, no se encuentran reunidos a cabalidad los requisitos necesarios establecidos por la Ley en el artículo 1237 del Código Sustantivo Civil vigente para el Estado de Morelos; por tanto, corresponde al juzgador la constatación que los atributos previstos por el dispositivo legal antes referido para la prescripción positiva fueron colmados por la parte actora y que a saber son:

- 1.- En concepto de dueño
- 2.- Pacífica**
- 3.- Continua**
- 4.- Pública
- 5.- Cierta**

Ello es así, porque el segundo, tercero y quinto de los citados atributos, no fueron mencionados, en la prueba antes referida, en ese sentido dicho medio probatorio no es suficiente para demostrar la acción que se ejercita, aunado a que no se

encuentra adminiculada con la prueba testimonial, consecuentemente, este juzgador no puede entrar al estudio de tales atributos o requisitos pues de hacerlo así resultaría violatorio del principio de igualdad de las partes en un juicio de estricto derecho en el que la suplencia de la queja está vedada.

Robustece lo anterior, la siguiente tesis que aun cuando es aislada, sirve para normar el criterio que apoya esta resolución:

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 2020615

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materias(s): Civil

Tesis: II.4o.C.30 C (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 70, Septiembre de 2019, Tomo III, página 2267

Tipo: Aislada

USUCAPIÓN. EL ALLANAMIENTO DE LOS ENJUICIADOS A LA DEMANDA, ES INSUFICIENTE PARA EVIDENCIAR LOS ATRIBUTOS O CUALIDADES DE LA POSESIÓN REQUERIDOS PARA LA PROCEDENCIA DE ESA ACCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO ABROGADA). **La usucapión es un medio de adquirir la propiedad de los bienes mediante la posesión de los mismos**, durante el tiempo y con las condiciones establecidas en la ley; no obstante, la posesión requerida para efectos de la procedencia de dicha acción, en términos de los artículos 910 y 911 del Código Civil del Estado de México abrogado, **requiere de cualidades específicas y concretas, como es que se tenga en concepto de propietario, de manera pacífica, continua, pública y de buena fe**. Si se trata de bienes inmuebles, la posesión en concepto de propietario debe de ser por un lapso de cinco años. En esa virtud, el allanamiento de los enjuiciados a la demanda de usucapión, es insuficiente para evidenciar los atributos o cualidades de la posesión requeridos en esa acción pues, en su



PODER JUDICIAL

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

caso, con éste se robustece la causa generadora de la posesión a título de dueño, pero no resulta apta para demostrar las cualidades de la posesión, puesto que el allanamiento se traduce en una confesión, la que para ser apta y trascender procesalmente debe ser de hechos propios, en términos del artículo 1.271, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles local, no así sobre cuestiones ajenas, como es lo relativo a que se tenga una posesión pacífica, continua, pública y de buena fe; por ende, pese a existir el allanamiento, debe abrirse el juicio a prueba, a fin de que la actora esté en condiciones de demostrar las cualidades de la posesión ya referidas, en caso contrario, la acción resultará improcedente. CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO. Amparo directo 890/2018. Agueda Hernández Rebollar. 11 de abril de 2019. Unanimidad de votos. Ponente: Fernando Sánchez Calderón. Secretario: Antonio Salazar López. Esta tesis se publicó el viernes 13 de septiembre de 2019 a las 10:22 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

No pasa inadvertido para el juzgador, los recibos anexos a la demanda por el pago de servicio de agua potable y alcantarillado del Municipio de Cuernavaca, Morelos; así como diversos recibos expedidos por la Tesorería Municipal del Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos, por pago predial y servicios públicos municipales, toda vez que éstos, por sí mismos, son insuficientes para acreditar la posesión de un inmueble, pues tales documentos comprueban únicamente la erogación por el servicio de suministro de la energía citada, e impuestos señalados, pero de ninguna manera comprueba que la persona a nombre de quien se expide el recibo de pago aludido ejerza un poder de hecho sobre el inmueble señalado en el mismo, aunado a que estos recibos se encuentran a nombre del demandado y no a la actora.

En lo que concierne a la Escritura Número ***** Volumen CLXVII, PÁGINA 4, de fecha veinticuatro de abril de mil novecientos setenta y cuatro, pasada ante la fe del Notario Público número 2 de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, Licenciado

*****; con la cual se encuentra acreditado únicamente el antecedente de propiedad del predio materia de la litis; en relación al certificado de libertad o de gravamen de veintinueve de marzo de dos mil veintiuno, inscrito bajo el folio real ***** ante el *****; se acredita que el titular registral del inmueble controvertido está a nombre de *****; pruebas que se valoran en términos de los artículos 437 y 490 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos; Finalmente la INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA, mismas, que por su naturaleza prácticamente no tienen desahogo, es decir no tienen vida propia, pues no es más que el nombre que en la práctica se ha dado a la totalidad de las pruebas recabadas en el juicio, por lo que respecta a la primera y por lo que corresponde a la segunda, ésta se deriva de las mismas pruebas que existen en las constancias de autos, en ese sentido, las mismas no favorecen a la ofertante.

VI.- Decisión. De lo anterior expuesto, se colige que la demandante *****; no acreditó el ejercicio de su acción de prescripción positiva, respecto del inmueble precisado en el resultando primero de este fallo; y el demandado *****; no compareció a Juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía, no obstante lo anterior, se absuelve al demandado *****; de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por la parte actora.

Resulta oportuno decir que, no es inadvertido para el que Juzga, que la actora omitió señalar como parte demandada al *****; no obstante de haber reclamado de éste las pretensiones precisadas en el resultando primero de éste fallo, sin embargo, se estima ocioso regularizar el presente procedimiento para emplazar a dicho Instituto y substanciar las etapas procesales correspondientes con respecto a éste, ello es así porque aun cuando éste compareciera a Juicio, el resultado del fallo sería el mismo.



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, 107, 504, 505, 506 y 661 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; es de resolverse y se:

R E S U E L V E:

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

SEGUNDO: La actora *********, no acreditó el ejercicio de su acción de prescripción positiva, respecto del inmueble precisado en el resultando primero de este fallo; y el demandado *********, no compareció a Juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía, no obstante lo anterior:

TERCERO.- Se absuelve al demandado *********, de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por la parte actora, por los razonamientos jurídicos vertidos en la parte considerativa de este fallo.

CUARTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así lo resolvió y firma el Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, **Maestro en Derecho JOSÉ HERRERA AQUINO**, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos Licenciada **Luz de Selene Colín Martínez**, con quien actúa y da fe.

