



PODER JUDICIAL

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

Cuernavaca, Morelos; a veintiocho de febrero de dos mil veintidós.

V I S T O S, para resolver en definitiva los autos del expediente número **154/2021**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**, promovido por ***** contra ***** **E** ***** , radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado, y;

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

1.- Demanda.- Mediante escrito presentado el dieciocho de mayo de dos mil veintiuno, ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, y que por turno le correspondió conocer a éste Juzgado, compareció ***** , demandando en la vía Ordinaria Civil la **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**, contra ***** **E** ***** , las prestaciones reclamadas y manifestó los hechos fundatorios de sus pretensiones e invocó el derecho que consideró aplicable al presente asunto, los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, los cuales en este apartado se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesaria; por último, adjuntó las documentales que obran en autos detalladas en el sello fechador de recepción de las oficialías de partes referidas.

2.- Admisión de demanda. Por auto de veintisiete de mayo de dos mil veintiuno, previa subsanación de la prevención a su escrito de demanda, se admitió la demanda y se ordenó emplazar y correr traslado a los demandados ***** e ***** , con las copias simples exhibidas para que dentro del plazo de **diez días** dieran contestación a la demanda entablada en su contra.

3.- Emplazamiento. Con fecha dos de junio de dos mil veintiuno, compareció personalmente en las instalaciones de este Juzgado el demandado *****. Por otra parte, el *****, fue emplazado el siete de junio de la misma anualidad señalada, por conducto de la Licenciada *****, quien dijo ser abogada del jurídico de dicha institución.

4.- Contestación demanda. Mediante escrito 4158, presentado en la Oficialía de Partes de este Juzgado, el ocho de junio de dos mil veintiuno, el demandado *****, dio contestación a la demanda entablada en su contra, señalando que se allanaba a la misma, por lo que en auto de nueve del mismo mes y año, se ordenó que lo ratificara ante la presencia judicial; consecuentemente, el citado demandado mediante comparecencia de veintidós de junio de dos mil veintiuno, ratificó en todas y cada una de sus parte el allanamiento vertido en el curso 4158.

Por su parte, en auto de dieciocho de junio del año indicado, se tuvo al *****, dando contestación a la demanda motivo de la presente controversia.

5.- Audiencia de Conciliación y Depuración. El tres de septiembre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la citada diligencia, en la cual ante la incomparecencia de ambas partes, ni persona alguna que legalmente los representara, a pesar de encontrarse debidamente notificados, se procedió a la etapa de depuración del presente juicio y toda vez que no existía excepciones de previo y especial pronunciamiento, se ordenó abrir el presente juicio a prueba por el término de ocho días común para ambas partes.



PODER JUDICIAL

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

6.- Audiencia de Pruebas y Alegatos. El día nueve de febrero de dos mil veintidós, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos señalada en el presente juicio, a la que compareció la actora *****, asistida de sus abogado patrono, quien presentó a sus testigos ***** y *****, asimismo, se hizo constar la incomparecencia de los demandados ***** e *****; y, una vez desahogada las probanzas ofertadas y formulados los alegatos correspondientes, por así permitirlo el estado procesal que guardaban los presentes autos, se ordenó turnar los mismos para dictar la sentencia definitiva correspondiente, la cual se dicta en este acto al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I. Competencia Este juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 y 34 fracción III del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, toda vez que la presente controversia versa sobre un bien inmueble identificado como “*****” **también conocido como “*****”, ubicado en *******, registrado ante el ***** bajo el número de folio electrónico inmobiliario ***** , mismo que se encuentra dentro del ámbito competencial de este Juzgado, en consecuencia, y teniendo que la presente controversia versa sobre una pretensión real en tanto que se impetra la prescripción positiva del bien inmueble materia de la litis, advirtiéndose de las constancias que obran en autos que la ubicación del bien inmueble objeto de la usucapión se encuentra dentro de la jurisdicción que corresponde a este Juzgado, es evidente que esta autoridad resulta competente para

conocer y fallar el presente asunto. Resultando aplicable lo previsto por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicado en el Semanario Judicial de la Federación, Época: 8ª, Tomo VII Mayo, Tesis: 3a. LXXV/91, Página 43 que a la letra dice:

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. LA COMPETENCIA PARA CONOCER DEL JUICIO RELATIVA JUEZ DEL LUGAR DE LA UBICACIÓN DE LA COSA. *Tratándose de un juicio en el que se demanda la prescripción positiva de un inmueble resulta competente para conocer de dicho juicio, el juez en cuya jurisdicción se encuentra ubicado el referido bien, esto es, obtener la declaratoria del órgano judicial de que ha operado la prescripción positiva en favor del actor respecto del inmueble motivo de la controversia judicial.”*

Así mismo, la **vía** ordinaria civil en que se tramitó el presente juicio y elegida por la parte actora es la correcta, pues en el caso concreto que nos ocupa la actora refiere que ha poseído el bien inmueble materia de este juicio por el tiempo y con las condiciones exigidas por la Ley para adquirirlo por Prescripción, resultando aplicable lo dispuesto por el artículo 661 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, que a la a letra dice:

*“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**.*

No podrá ejercitarse ninguna pretensión contradictoria de dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que previamente o a la vez se entable nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho. El juicio contradictorio se ventilará en la vía ordinaria”



PODER JUDICIAL

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

II.- Legitimación Procesal. A continuación, se procede a examinar la legitimación de la impetrante ***** , por ser ésta una obligación del Juez, que debe ser estudiada de oficio en todo tipo de resolución. Al efecto, el artículo 179 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que:

“...Partes.- Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad Judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario...”.

Por su parte, el artículo 191 de la Ley invocada puntualiza:

“...Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello...”.

En ese sentido, la promovente, para acreditar su legitimación e interés jurídico que tiene para promover el presente procedimiento, arguyó como hechos los siguientes:

“...1) Mediante contrato privado de compraventa de fecha cuatro de abril del año dos mil catorce, celebrado con el Señor ***** , adquirí en propiedad la superficie de 532.00 (quinientos treinta y dos) metros cuadrados, correspondiente al inmueble denominado “*****” ubicado en ***** , con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE EN 26.60 METROS CON *****
AL SUR EN 26.60 METROS CON
PROPIEDAD *****

AL ORIENTE EN 20 METROS CON *****

AL PONIENTE EN 20 METROS CON PROPIEDA

2) Que dentro de las cláusulas pactadas se acordó como precio total de compraventa la cantidad de \$266,000.00 (doscientos sesenta y seis mil pesos 00/100 Moneda nacional), los cuales fueron acordados

se pagarían de la siguiente forma \$100,000.00 (cien mil pesos moneda nacional) en efectivo a la firma del contrato de compraventa, y quince mensuales consecutivas de \$10,000.00 (diez mil pesos 00/100 moneda nacional) y una de \$16,000.00 (dieciséis mil pesos 00/100 moneda nacional), las cuales se depositaron en la cuenta bancaria del señor ***** en tiempo y forma, entregándome la posesión material de dicho inmueble a la firma del contrato, esto es en abril de dos mil catorce, así como la documentación que ampara la propiedad de dicho inmueble; circunstancia que le consta a varios vecinos del lugar e inclusive a las personas que firmaron como testigos en el contrato que se agrega al presente escrito como documento base de mi acción y como anexo 1.

3) Que la cantidad pactada en el contrato de compraventa le fue liquidada al vendedor en tiempo y forma acordados, lo cual se acredita con Carta Finiquito de fecha treinta de enero de dos mil dieciséis, la cual se agrega al presente escrito como anexo 2.

4) Ahora bien, con la finalidad de identificar plenamente la superficie de terreno que se pretende usucapir, me permito agregar el presente líbello PLANO TOPOGRÁFICO en original de la superficie correspondiente a la fracción de 532.00 (quinientos treinta y dos) metros cuadrados del inmueble denominado "*****" ubicado en *****; mediante el cual se precisa la ubicación actual e identificación plena de la superficie a usucapir con las medidas y colindancias de acuerdo a mi documento base de acción, misma que en su oportunidad procesal se ofrecerá como prueba en el presente juicio, con la finalidad de acreditar los extremos de mi petición, con todas las formalidades que exige el Código Adjetivo de la materia. Anexo 3.

5) De acuerdo con la Constancia de inscripción expedida por el ***** de fecha ocho de marzo de dos mil veintiuno, el inmueble se encuentra registrado a favor del Señor ***** bajo el Folio Real Electrónico número ***** con una superficie total de 25,263.93 metros cuadrados, inmueble que se encuentra también libre de gravámenes de acuerdo al certificado de gravamen informativo expedido por el mismo instituto, constancias que se anexan al presente líbello como anexo 4 y 5.

6) Desde la fecha en que adquirí la superficie de 532.00 (quinientos treinta y dos) metros cuadrados, correspondientes al inmueble denominado "*****" ubicado en ***** me encuentro en posesión material del mismo en forma pública, continua, pacífica y de buena fe, toda vez que he venido ejercitando actos de dominio, pues año con año he realizado mejoras en el mismo.



PODER JUDICIAL

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

7) En virtud de haber poseído la superficie de 532.00 (quinientos treinta y dos) metros cuadrados, correspondiente al inmueble denominado "*****" ubicado en *****, por el tiempo y con las condiciones que establece la ley, vengo por medio de este escrito a promover el presente juicio a fin de que previos los trámites correspondientes, se declare por sentencia definitiva que he adquirido la propiedad del mismo..."

Situación que se corrobora con las documentales ***** consistentes en el contrato de promesa de compraventa de fecha cuatro de abril de dos mil catorce; carta finiquito de treinta de abril de dos mil dieciséis; Constancia de inscripción de fecha ***** y Certificado de Libertad o de Gravamen, ambos relativos al predio identificado como "*****" ubicado en *****, con número de folio real electrónico *****, a nombre del demandado, expedidos por el *****; y Plano Topográfico correspondiente al citado inmueble, documentales ofertadas por la actora como medio probatorio; desprendiéndose de las documentales referidas que se trata del bien inmueble a que se refiere la promovente y de la cual pretende ahora obtener la propiedad, por consiguiente, a las documentales mencionadas se les otorga valor probatorio, ya que de ellas se desprende el derecho que tiene la solicitante de usucapión para comparecer ante este Órgano Jurisdiccional, quedando demostrada la aptitud legal e interés jurídico que tiene para promover el presente procedimiento; máxime que la misma no fue impugnada, puesto que el demandado se allano a la demanda instaurada en su contra. En tales consideraciones, se tiene por acreditada la legitimación procesal activa de *****, en lo que respecta a la legitimación procesal pasiva de *****, la misma se acredita con la Constancia de Inscripción y el Certificado de Libertad o de

Gravamen, referidas con antelación, que obra a fojas 20 y 22, exhibidos por la parte actora, sin que esto signifique la procedencia de la acción misma.

III.- Estudio de la pretensión. Enseguida, dada la ratificación sobre el allanamiento a las pretensiones y hechos planteados en el escrito inicial de demanda, efectuada mediante ocurso 4158 y ratificada ante la presencia judicial el veintidós de mayo de dos mil veintiuno, por el demandado *****, no existiendo defensas, excepciones ni recurso alguno que resolver, por tanto ésta autoridad procede al análisis de las prestaciones reclamadas por la parte actora, mismas que consisten en:

“...b.- Demandando del señor *****, la prescripción positiva (Usucapión) respecto de la superficie de 532 (quinientos treinta y dos) metros cuadrados correspondientes al inmueble denominado “*****” también conocido como “*****” ubicado en *****; con las siguientes medidas y colindancias:
AL NORTE EN 26.60 METROS CON *****
AL SUR EN 26.60 METROS CON *****
AL ORIENTE EN 20 METROS CON *****
AL PONIENTE EN 20 METROS CON *****”

c.- Del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, la tildación y cancelación parcial del registro bajo el Folio Real ***** con fecha de inscripción *****, respecto al inmueble que se demanda y en su lugar se haga la inscripción a favor del suscrito como propietario de dicha superficie...”

Cabe precisar que las partes tienen la carga de la prueba de los hechos que afirman, ello acorde a lo establecido en los artículos 384 y 386 del Código Adjetivo Civil, sin pasar por alto que en el caso concreto existe el **allanamiento** de la parte demandada a las pretensiones y hechos planteados en el escrito inicial de demanda, lo cual constituye una forma procesal autocompositiva para



PODER JUDICIAL

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

resolver la presente litis, donde el demandado somete su propio interés al de la actora, a fin de dar solución a la controversia planteada, misma que se encuentra contemplada por la fracción II del artículo 510 del Código Procesal Civil en vigor, cita:

“Formas de solución a las controversias distintas del proceso. El litigio judicial puede arreglarse anticipadamente, por intervención y decisión de las partes y posterior homologación que haga el Juez, en los siguientes casos:

II.- Con el allanamiento total del demandado o el actor original a la reconvencción, se citará para sentencia...”

Por tanto, al existir dicho allanamiento, tal situación implica una aceptación y reconocimiento de las pretensiones de la accionante, luego entonces, sin más preámbulo es procedente entrar al estudio de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por la actora, con la única finalidad de determinar la procedencia o no de las mismas; bajo ese contexto, tenemos que por cuanto a la marcada con el inciso b) consistente en que se declare judicialmente que ha operado a su favor la prescripción positiva de la fracción de terreno identificado como “*****” ubicado en ***** , derivada del contrato de compraventa celebrado entre la actora ***** y el demandado ***** , de fecha cuatro de abril de dos mil catorce, actualmente inscrito ante el ***** , bajo el folio real número ***** .

En relación a ello, cabe mencionar que la parte actora exhibió la documental descrita y valorada en el considerando II de ésta resolución, consistente en el contrato de compra venta, celebrado el cuatro de abril de dos mil catorce, respecto de una fracción de terreno identificado como “*****” ubicado en ***** , porción

cuya superficie total es 532.00m² (quinientos treinta y dos metros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte: En 26.60 metros con *****; Al Sur: En 26.60 metros con propiedad *****; Al Oriente: En 20 metros con *****; y Al Poniente: En 20 metros con propiedad *****; celebrado entre la ahora actora ***** como compradora y ***** , en su carácter de vendedor, el cual mediante allanamiento efectuado en autos, mediante escrito presentado ante este Juzgado el día ocho de junio de dos mil veintiuno, en el que precisa: *“...A mi más entero perjuicio, ME ALLANO a la procedencia de la acción ejercitada en mi contra, así como a la procedencia de las prestaciones marcadas con los incisos a) y b) del escrito inicial de demanda...”* y que fue debidamente ratificado el día veintidós de junio de la misma anualidad, teniéndose por aceptadas y reconocidas plenamente las prestaciones reclamadas por la parte actora, subsiguientemente, se le tiene por reconocido plenamente el basal de referencia, dado que no fue objetado ni impugnado por la parte demandada, luego entonces, dicho contrato de compraventa se admite surtiendo sus efectos como si hubiese sido reconocido expresamente, en tal virtud recibe eficacia demostrativa plena en términos de lo previsto por los artículos 442, 444, 449 y 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, consecuentemente, se encuentra acreditada la acción proforma y por ende se declara la procedencia de la **prescripción positiva (USUCAPIÓN)** derivado del Contrato de Compraventa, de fecha cuatro de abril de dos mil catorce, respecto del bien inmueble identificado como la fracción de terreno identificado como “*****” ubicado en *****; terreno con una superficie de 532.00m² (quinientos treinta y dos metros cuadrados),



PODER JUDICIAL

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

lo anterior se afirma así teniendo en cuenta el allanamiento de la parte demandada a los hechos esgrimidos y pretensiones reclamados por la parte actora.

Bajo ese contexto, ante el allanamiento por parte del demandado a las pretensiones de la actora y, habiéndose reunidos todos y cada uno de los elementos constitutivos de la presente acción, es procedente la **prescripción positiva** respecto del inmueble indicado en líneas que anteceden y como consecuencia, es procedente declarar a ***** , propietaria de un fracción de terreno identificado como “*****” ubicado en ***** , cuya superficie es de 532.00m² (quinientos treinta y dos metros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE:** En 26.60 metros con *****; **AL SUR:** En 26.60 metros con *****; **AL ORIENTE:** En 20.00 metros con *****; **AL PONIENTE:** En 20.00 metros con *****; terreno que forma parte del total de un inmueble con una superficie es de 25,263.93m² (veinticinco mil doscientos sesenta y tres metros noventa y tres centímetros cuadrado), inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales bajo el folio real electrónico número ***** , a nombre de ***** .

IV.- Asimismo, una vez que cause ejecutoria la presente resolución judicial se ordena su inscripción en el ***** , para que sirva de título de propiedad a la poseedora *animus dominni* ***** , propietaria de una fracción de terreno identificado como “*****” ubicado en ***** , terreno que forma parte del total de un inmueble con una superficie total de 25,263.93m² (veinticinco mil doscientos sesenta y tres metros noventa y tres centímetros cuadrado), con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE:** En 26.60 metros con *****; **AL SUR:** En 26.60 metros con propiedad del vendedor; **AL**

ORIENTE: En 20.00 metros con *****; **AL PONIENTE:** En 20.00 metros con *****; terreno cuya superficie total de 532.00m² (quinientos treinta y dos metros cuadrados), tal y como se desprende del plano levantado y que se exhibe como anexo del contrato de compraventa base de la acción, inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales bajo el folio real electrónico número ***** , a nombre de ***** , tal y como se observa del certificado de libertad de gravamen exhibido por la parte actora y que se encuentra glosado en autos. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1243 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

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

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente asunto.

SEGUNDO.- La parte actora ***** , en su carácter de parte actora, probó el ejercicio de su acción, mientras que la parte demandada ***** , se allano a las pretensiones y hechos planteados en la demanda inicial, aceptando y reconociendo los mismos, de conformidad con lo precisado en los considerandos III y IV de la presente resolución, en consecuencia.

TERCERO.- Ha operado en favor de ***** , la prescripción positiva que reclama, en virtud de que no existió oposición u objeción alguna para declarar judicialmente la prescripción positiva a favor de la demandante.



PODER JUDICIAL

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

CUARTO.- Teniendo la presente resolución judicial calidad de Título de Propiedad, una vez que cause ejecutoria la presente resolución judicial se ordena su inscripción en el ***** , sirviendo de título de propiedad a la poseedora *animus dominni* ***** , como propietario de una fracción de terreno identificado como “*****” ubicado en ***** , terreno que forma parte del total de un inmueble con una superficie total de 25,263.93m² (veinticinco mil doscientos sesenta y tres metros noventa y tres centímetros cuadrado), con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE:** En 26.60 metros con *****; **AL SUR:** En 26.60 metros con *****; **AL ORIENTE:** En 20.00 metros con *****; **AL PONIENTE:** En 20.00 metros con *****; terreno cuya superficie total de 532.00m² (quinientos treinta y dos metros cuadrados); tal y como se desprende del plano levantado y que se exhibe como anexo del contrato de compraventa base de la acción, inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales bajo el folio real electrónico número ***** , a nombre de ***** , tal y como se observa del certificado de libertad de gravamen exhibido por la parte actora y que se encuentra glosado en autos.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así definitivamente lo resolvió y firma la Licenciada **LAURA GALVÁN SALGADO**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, ante la Primera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **ÁFRICA MIROSLAVA RODRÍGUEZ RAMÍREZ**, con quien actúa y da fe.