

EXPEDIENTE NÚMERO: _____/2024

JUICIO ORDINARIO CIVIL.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

ANDRES GAMBOA MORA.

VS

ALICIA ORTIZ GARDUÑO.

C. JUEZ DEL RAMO CIVIL EN TURNO

DISTRITO JUDICIAL COMITÁN

C I U D A D

P R E S E N T E:

ANDRES GAMBOA MORA, por mi propio derecho con domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones en la calle Olivos, Manzana 5 Lote 24, 5.C del Fraccionamiento Tenam, de esta ciudad; otorgando mandato al Licenciado ROBERTO PEREZ OROZCO, con número de cédula profesional: 4589730 para realizar cualquier tipo de acciones procesales fundado en los artículos 2560 y 2561 del Código Civil para el Estado de Chiapas, ante usted con el debido respeto comparezco y expongo:

Que por medio del presente memorial y en la vía ordinario civil, vengo a promover el juicio de prescripción adquisitiva (usucapión), en contra del Señor ALICIA ORTIZ GARDUÑO, quién será notificado y recibirá todo tipo de documentos en la 6º Avenida Oriente Sur número 60, San Agustín, CP 30030, de esta ciudad, le demando las siguientes prestaciones:

a) Se me declare el legítimo propietario del mismo inmueble ubicado en la Calle Olivos, Manzana 5 Lote 24, 5-C del Fraccionamiento Tenam, de esta ciudad.

b) Se cancele la inscripción correspondiente en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ya que dicho inmueble se encuentra a nombre del demandado.

c) La Expedición de la escritura respectiva a mi favor del bien inmueble ubicado en la Calle Olivos, Manzana 5, Lote 24, 5-c del Fraccionamiento Tenam, de esta ciudad. Me permito fundarme en los siguientes hechos y preceptos de derecho.

H E C H O S:

1. El día 19 de ENERO del año 2018 la señora ALICIA ORTIZ GARDUÑO y el hoy actor suscribimos un contrato de arrendamiento, donde se pactó que el actor ocuparía el inmueble ubicado en Calle Olivos, Manzana 5 Lote 24, Número 5-c del Fraccionamiento Tenam de esta ciudad durante un año, en ese contrato cada uno llevó a sus testigos, que en este caso el actor llevo a su amiga que responde por el nombre de MARIANA OCHOA RAMIREZ.

2. En ese mismo contrato estipulamos que se pagaría la cantidad de \$2,000 pesos mensualmente y que se me otorgaría un recibo de renta, pruebas que anexaré a este memorial, mis pagos siempre fueron en tiempo y en forma a lo que nunca dejé de pagar mis obligaciones, por lo que a los meses finales la señora ALICIA ORTIZ GARDUÑO se empezó a desinteresar por el bien inmueble que me estaba arrendando.

3. En el mes de octubre del año 2018 para ser precisos le pregunté a la señora ALICIA ORTIZ GARDUÑO en que momento realizaríamos la renovación del contrato, a lo que él me había comentado que en su debido momento me comentaría. En el mes de enero del 2019 se suponía que realizaríamos la renovación del contrato, el hoy actor se trató de comunicar con el hoy demandado para la renovación del contrato, a lo que nunca recibió respuesta por parte del hoy demandado.

4. Desde aquel día y en los meses siguientes empezaron a llegar los recibos de luz y llegaba el cobrador de agua de la institución de COAPAM a cobrar lo del servicio de agua, por lo que el actor siempre se trató de comunicar con la señora ALICIA ORTIZ GARDUÑO para revisar esos pequeños detalles, pero nunca recibió respuesta por parte de él, así que el hoy actor empezó a pagar estos servicios por su cuenta.

5. De tal manera desde la fecha señalada de la renovación que nunca se llegó a realizar y de la respuesta negativa por parte del demandado, he venido realizando ciertos actos de

dominio sobre el inmueble por ejemplo, componer ciertas tuberías que estaban dañadas, pintar el inmueble ya que se presentaba un tema de humedad, y sobre todo he vivido en ese inmueble a lo que mis vecinas de nombre DULCE MARÍA GUTIÉRREZ GÓMEZ Y MARIANA GUADALUPE CASTRO PÉREZ han visto los trabajos que he realizado y las veces en que me he tratado de comunicar con el demandado.

6. Por lo anteriormente expuesto el hoy actor se encuentra en capacidad de poder adquirir la posesión de manera positiva, ya que ha reunido con todos los requisitos señalados por la ley, que son: tener el bien en concepto de propietario, de manera pacífica, de manera continua y de manera pública.

P R U E B A S:

1. DOCUMENTAL que contiene el contrato de compraventa celebrado entre el hoy actor y el hoy demandado. Esta prueba se relaciona con el primer hecho de la demanda.

2. Documental que contiene los recibos de renta expedidos por el demandado al hoy actor durante el arrendamiento. Esta prueba se relaciona con el hecho número dos de la demanda.

3. DOCUMENTAL que contiene los recibos de agua anuales expedidos por COAPAM. Esta prueba se relaciona con el hecho número dos de la demanda.

4. TESTIMONIAL que deberá responder la C. MARIANA OCHOA RAMIREZ. en su debido tiempo y forma establecidos por ley. Esta prueba se relaciona con el primer hecho de la demanda.

5. Testimonial que deberán responder las C. DULCE MARÍA GUTIÉRREZ GÓMEZ y MARIANA GUADALUPE CASTRO PÉREZ en su debido tiempo y forma establecidos por la ley. Esta prueba se relaciona con el hecho quinto de la demanda.

F U N D A M E N T O:

1. Artículo 1139 del Código Civil Local, que a la letra dice: Artículo 1139. La posesión necesaria para prescribir debe ser:

I. En concepto de propietario;

II. Pacífica;

III. Continua;

IV. Pública.

2. Artículo 1140 del presente código en su fracción I, que a la letra dice:

Artículo 1140: Los bienes inmuebles se prescriben:

I. En cinco años cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y pacíficamente.

3. Artículo 1144 del código sustantivo, que a la letra dice:

Artículo 1144.- El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por éste código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.

Por todo lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 268, 269 y los demás que sean relativos del Código de Procedimientos Civiles, suplico: Me tenga por presentado con este memorial, promoviendo este Juicio de Prescripción Positiva en contra la señora ALICIA ORTIZ GARDUÑO, rogando que se dé entrada a esta promoción y que se realice el emplazamiento respectivo, teniéndose por ofrecidas las pruebas que se mencionan.

PROTESTO LO NECESARIO

Comitán de Domínguez, Chiapas a 1 de Noviembre de 2024.

ANDRES GAMBOA MORA.