

**Cuernavaca, Morelos, a diez de diciembre de dos mil veintiuno.**

**VISTOS** para resolver en **DEFINITIVA** los autos del expediente número **189/2018**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL sobre PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por **\*\*\*\*\***, promoviendo por su propio derecho, en contra de **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, radicado en la **Segunda Secretaría**; y,

### **RESULTANDOS:**

1.- Mediante escrito presentado el **once de mayo de dos mil dieciocho**, ante la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial del Estado y que por turno correspondió conocer a este Juzgado Décimo Familiar, compareció **\*\*\*\*\*** promoviendo por propio derecho, demandando en la vía ordinaria civil sobre prescripción positiva de **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***; textualmente las siguientes prestaciones:

**A).- Que se declare en sentencia definitiva que la suscrita he obtenido el DERECHO DE PROPIEDAD sobre el terreno y accesiones ubicado \*\*\*\*\***, que se detallara en el capítulo respectivo, por haber transcurrido los términos establecidos en el artículo 1238 fracción I del Código Civil vigente y se ha generado en mi favor la PRESCRIPCIÓN POSITIVA O USUCAPION teniendo como base de mi acción el contrato de compraventa celebrado con fecha dieciocho de enero del año 2003.

**B).- Como consecuencia de la anterior LA INSCRIPCIÓN DE MI DERECHO DE PROPIEDAD ante la DIRECCIÓN DEL \*\*\*\*\*.**

**C).- El pago de gastos y costas que se originen con motivo de la interposición de este juicio.**

**DEL \*\*\*\*\***, SE DEMANDA:

**A).- La ANOTACIÓN MARGINAL en los antecedentes registrales que se encuentran inscritos ante esa H. Dependencia a nombre de la persona moral \*\*\*\*\***, por cuanto a la superficie de terreno que poseo, puesto que se encuentra dentro de uno

mayor y que son los siguientes registro \*\*\*\*\* a fojas 161, DEL LIBRO 442, VOLUMEN II, SECCION, escritura pública \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\* otorgada ante la fe del LIC. CARLOS RICARDO VIÑAS BERE A Notario Público Número 7 del D.F. inscrita con fecha 7 de Febrero del año 2002.

**B).**- La inscripción de mi derecho de propiedad en nuevos datos de registro, en los que consta la declaración judicial por usucapir en mi favor.

**C).**- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la interposición de este juicio.".

Manifestó los hechos que constan en su escrito de demanda, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias e invocó el derecho que consideró aplicable al caso.

**2.-** Mediante auto de **catorce de mayo de dos mil dieciocho**, se admitió la demanda en sus términos ordenándose correr traslado y emplazar a los demandados \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , para que en el plazo de **diez días** dieran contestación a la demanda promovida en su contra.

**3.-** Por auto de **veinticinco de mayo de dos mil dieciocho**, atento a la certificación secretarial, se tuvo al \*\*\*\*\* , dando contestación a la demanda entablada en su contra, allanándose a las pretensiones en todos y cada uno de los hechos, dándole vista a la actora para que dentro del plazo de **tres días** manifestara lo que a su derecho correspondiera.

**4.-** En auto de fecha **treinta y uno de mayo de dos mil dieciocho**, se tuvo al demandado \*\*\*\*\* , dando contestación a la demanda entablada en su contra, dándole vista a la actora para que dentro del plazo de **tres días** manifestara lo que a su derecho correspondiera; señalándose día y hora para la celebración de la

audiencia de Conciliación y Depuración en el presente juicio.

**5.-** En auto de fecha **catorce de septiembre de dos mil dieciocho**, se ordenó la búsqueda y localización del codemandado **\*\*\*\*\***, ordenando girar atentos oficios a diversas dependencias a fin de que indagaran sobre el registro y posible domicilio de la referida persona moral.

**6.-** En auto de fecha **treinta de abril de dos mil diecinueve**, se ordenó emplazar por **EDICTOS** al codemandado **\*\*\*\*\***, en virtud de que debido a los informes de las diversas dependencias se desprendió que no tiene domicilio registrado.

**7.-** En auto de **veintiocho de agosto de dos mil veinte**, se tuvo a la parte codemandada **\*\*\*\*\***, por perdido su derecho para dar contestación a la demanda promovida en su contra, por no haber dado contestación a la misma, teniendo por contestada la demanda en sentido negativo, y por acusada su rebeldía en que incurrió.

**8.-** En la diligencia de **veintisiete de noviembre de dos mil veinte**, se llevó a cabo el desahogo de la audiencia de Conciliación y Depuración, a la cual compareció el abogado patrono de la parte actora, no así los codemandados, no obstante haber sido notificados de la citada diligencia, se entró a la depuración del procedimiento; luego se procedió a examinar la legitimación de las partes; se procedió a la depuración del juicio; se abrió el juicio a prueba por el término de ocho días.

**9.-** Por auto de **nueve de diciembre de dos mil veinte**, atento a la certificación secretarial, se tuvo a la parte actora en tiempo y forma ofreciendo las pruebas que a su parte correspondían, mismas que se le

admitieron con citación de la parte contraria las que así procedieran, señalándose día y hora para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia de **PRUEBAS y ALEGATOS**.

**10.** En diligencia de **dieciocho de mayo de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos, a la cual compareció la parte actora, no así los codemandados o persona alguna que los representara, no obstante estar debidamente notificados; se desahogaron las confesionales de los codemandados **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, quienes resultaron confesos de manera ficta del pliego de posiciones que resultaron calificadas de legales; la actora se desistió de las pruebas de Declaración de Parte a cargo de los codemandados **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***; se desahogó la testimonial a cargo de los atestes **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***.

**11.-** En auto de **veintiséis de agosto de dos mil veintiuno**, se tuvo al **Perito \*\*\*\*\***, exhibiendo su dictamen pericial, el cual fue ratificado en comparecencia de misma fecha.

**12.-** En auto de **tres de noviembre de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos; a la que compareció la parte actora, no así los codemandados **\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\***; la actora se desistió de la prueba de **Inspección Judicial** ofrecida de su parte; se pasó al periodo de alegatos; la actora expresó sus alegatos que hizo valer; a los codemandados se les tuvo por perdido su derecho para formular alegatos que a su parte correspondía; y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los autos para dictar sentencia definitiva, misma que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes.

#### **CONSIDERANDOS:**

I.- Este juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 y 34 fracción III, del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, y la vía intentada es la procedente en términos del artículo 349 del mismo ordenamiento legal; siendo aplicables al caso los criterios que enseguida se transcriben:

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación*

*Instancia: Tercera Sala.*

*Época: 8a.*

*Tomo: VII*

*Mayo*

*Tesis: 3a.*

*LXXV/91*

*Página: 43.*

**“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 a controversia judicial.*

*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 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.

Contradicción de tesis 135/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Sexto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y la anterior Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 9 de febrero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

Tesis de jurisprudencia 25/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dos de marzo de dos mil cinco.

De igual forma, la vía elegida es la correcta de conformidad con el artículo **661** del mismo Ordenamiento Legal, que establece que los juicios declarativos de propiedad se ejercitarán en la vía ordinaria; por lo tanto,

en virtud de que el objeto del presente asunto es la declaración de propiedad sobre un bien inmueble, la vía elegida, es la idónea.

II. Acorde con la sistemática establecida por los artículos **105** y **106** del Código Procesal Civil en vigor, **se procede al estudio de la legitimación procesal activa y pasiva** de las partes para poner en movimiento a este órgano jurisdiccional, toda vez que es presupuesto procesal de análisis prioritario que obliga al juzgador a analizarlo aún de oficio; así, el artículo **1226** del Código Civil en vigor establece: **“Pueden usucapir todos los que son capaces para adquirir por cualquier otro título...”**. Del precepto legal citado, se advierte que la acción de prescripción positiva, el interés jurídico o facultad para intervenir en este juicio corresponde al que sea capaz de adquirir la posesión por cualquier título; bajo este contexto, tenemos que el interés jurídico de la actora **\*\*\*\*\***, para que este órgano jurisdiccional declare a su favor la propiedad por prescripción positiva respecto del inmueble en litigio, exhibió como documento fundatorio de su acción el **Contrato Privado de Compraventa de fecha \*\*\*\*\***, celebrado entre la actora y el codemandado **\*\*\*\*\***, respecto del inmueble en cuestión, así como el Certificado de Libertad o de Gravamen correspondiente; en ese tenor y toda vez que del artículo **1226** del Código Civil en vigor, se desprende que tiene capacidad para usucapir quien cuente con un título suficiente para darle derecho de poseer, y en este caso la actora exhibe la referida documental privada, por ende, se tiene que ésta posee la facultad o legitimación en el proceso para ejercer la acción que pretende, pues funda su interés jurídico en el Contrato de Compraventa que celebró con el codemandado de referencia.

Por tanto, con las citadas documentales, se acredita la legitimación activa y pasiva de las partes, tal y

como quedó especificado en el auto dictado en la audiencia de Conciliación y Depuración de fecha **veintisiete de noviembre de dos mil veinte.**

III.- No existiendo cuestiones incidentales que resolver, se procede al estudio de la acción de **Prescripción Positiva** que en la vía Ordinaria Civil ejerció \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, e \*\*\*\*\*, de quienes reclamó las prestaciones siguientes:

*“Por medio del presente escrito, en la vía ORDINARIA CIVIL Y EJERCITANDO LA ACCION USUCAPIÓN, JUICIO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, en contra del C. \*\*\*\*\* con domicilio \*\*\*\*\*, y de la persona Moral Denominada \*\*\*\*\*, quien tiene su domicilio ubicado \*\*\*\*\*, solicitando desde este momento se gire atento exhorto a su homólogo de la Ciudad de México para efectos de llevar a cabo el emplazamiento de ley y al C. \*\*\*\*\*, quien puede ser emplazado en el domicilio ubicado en \*\*\*\*\*, y de quienes se reclaman las siguientes:*

#### **PRESTACIONES.**

**A).**- Que se declare en sentencia definitiva que la suscrita he obtenido el DERECHO DE PROPIEDAD sobre el terreno y accesiones ubicado \*\*\*\*\*, que se detallara en el capítulo respectivo, por haber transcurrido los términos establecidos en el artículo 1238 fracción I del Código Civil vigente y se ha generado en mi favor la PRESCRIPCION POSITIVA O USUCAPION teniendo como base de mi acción el contrato de compraventa celebrado con fecha dieciocho de enero del año 2003.

**B).** Como consecuencia de la anterior **LA INSCRIPCION DE MI DERECHO DE PROPIEDAD ante la DIRECCION DEL \*\*\*\*\*.**

**C).** El pago de gastos y costas que se originen con motivo de la interposición de este juicio.

**DEL \*\*\*\*\* , SE DEMANDA:**

**A).** La ANOTACIÓN MARGINAL en los antecedentes registrales que se encuentran inscritos ante esa H. Dependencia a nombre de la persona moral \*\*\*\*\*, por cuanto a la superficie de terreno que poseo, puesto que se encuentra dentro de uno mayor y que son los siguientes registro \*\*\*\*\* a fojas 161, DEL LIBRO 442, VOLUMEN II, SECCION,



escritura pública \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\* otorgada ante la fe del LIC. CARLOS RICARDO VIÑAS BERA Notario Público Número 7 del D.F. inscrita con fecha 7 de Febrero del año 2002.

**B).** La inscripción de mi derecho de propiedad en nuevos datos de registro, en los que consta la declaración judicial por usucapir en mi favor.

**C).** El pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la interposición de este juicio.”.

Fundándome consideraciones de derecho:

CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN: Informo a esta autoridad que desde el día dieciocho de enero del año 2003, adquirí un bien inmueble mediante un CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA que celebre con el C. \*\*\*\*\* , el cual se decía ser legítimo propietario respecto de un lote de terreno que se encuentra ubicado en \*\*\*\*\* , y desde la fecha antes mencionada la suscrita he tenido la posesión y el dominio como propietaria de dicho predio urbano.

La actora \*\*\*\*\* , manifestó como hechos lo siguiente:

**1.-** El predio materia del presente asunto del cual me encuentro en posesión cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

NORTE: 39 MTS., COLINDA CON \*\*\*\*\*.

SUR: 39.93 MTS., COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA.

PONIENTE: 9.09 MTS., COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA.

ORIENTE: 17.68 MTS., COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA.

SUPERFICIE TOTAL DE 522.09 M2.

**2.-** Debo aclarar que me encuentro en posesión de dicho predio desde el año 2003, por lo que, la suscrita \*\*\*\*\* , tengo la posesión física y material por más de 15 años a la fecha en CONCEPTO DE PROPIETARIO del mismo y sus construcciones cuya ubicación ha quedado mencionada.

**3.-** Al bien inmueble materia del presente juicio le he hecho mejoras, le he arreglado su delimitación por

todos lados, que lo deslinda de los demás colindantes, tal y como se acreditará en su momento procesal oportuno con las pruebas idóneas que se desahoguen.

**4.-** El Inmueble materia de la prescripción adquisitiva es una fracción del inmueble que aparece a nombre de la persona Moral denominada \*\*\*\*\*, tal y como se acredita con la copia simple de la escritura numero \*\*\*\*\* expedida por la Notaria numero 72 a cargo del C. LIC. CARLOS RICARDO VIÑAS BEREÁ, de México Distrito Federal y que sirve para sustentar el presente hecho y sobre todo para acreditar que esa fracción de terreno es propiedad privada.

**5.-** Por lo tanto, el inmueble materia de este juicio, lo he poseído a título de dueño con las siguientes características:

**A).- EN FORMA PACIFICA**, consistente en que la posesión del Inmueble del presente juicio, lo adquirí al haber hecho la compraventa correspondiente y desde entonces tengo la posesión en concepto de dueño, sin que nadie me lo hubiese reclamado en más de 15 años extrajudicialmente o mediante juicio alguno.

**B).- EN FORMA CONTINUA**, ya que desde que se me transmitió la propiedad y se me entregó la posesión física del mismo inmueble jamás he salido de él y hasta la fecha y firma de este escrito de demanda continuo con la misma posesión, e inclusive le he realizado mejoras y construcciones, he fincado el inmueble y he pagado con dinero de mi propio peculio todos los gastos inherentes a mejoras, construcciones y mantenimiento correspondientes, y dicha posesión no ha sido interrumpida por privación de la misma o del goce del derecho, por demanda o interpelación notificada al que suscribe.

**C).- EN FORMA PÚBLICA**, es decir, mi posesión del inmueble afecto, ha sido a la vista y conocimiento de todo el mundo, habida cuenta que es conocida por toda la comunidad de \*\*\*\*\*.

**D).- DE FORMA CIERTA**, ya que adquirí el citado inmueble mediante contrato privado de COMPRAVENTA el cual se acredita con el contrato que es adjunto a la presente demanda, con la cual acredito el requisito de la acción de USUCAPION que se intenta en este juicio previsto por el artículo 1237 fracción V del Código Civil para el Estado de Morelos, título suficiente para generar mis derechos de poseer en forma exclusiva, a título de dueño y al efecto mi dominio ha sido en forma personal.

**6.- Origen de la Posesión.-** El referido inmueble lo adquirí por Contrato Privado de Compraventa que me fue hecha por su poseedor en el año 2003.

**7.-** El inmueble materia de este juicio es susceptible de prescripción positiva, pues lo adquirí con los requisitos arriba mencionados, poseyéndolo por más de 15 años a la fecha, en términos de lo dispuesto por el artículo 1238 fracción I del Código Civil para el Estado de Morelos...

**...8.-** En razón de lo manifestado es evidente que me veo en la necesidad de tomar acciones legales para poder tener una certeza jurídica sobre el bien inmueble y así poder tener un registro del bien de mi propiedad, en virtud de que se vería afectado mi patrimonio es la razón por la cual es mi deseo de cumplir con todas las obligaciones inherentes a la propiedad de la cual soy poseedor y propietario.

**9.-** Es por ello, que acudo ante su Señoría para el efecto de que decrete judicialmente que la suscrita **\*\*\*\*\***, soy el legítimo poseedor y propietario del bien inmueble materia del presente procedimiento en virtud de la prescripción positiva como consecuencia de haber poseído el mismo de manera CIERTA, PACÍFICA, PÚBLICA, CONTINUA Y A TÍTULO DE DUEÑO, por lo que consecuentemente, se tenga como título de propiedad la sentencia que emita su señoría en el presente asunto y se ordene inscribir el mismo en el **\*\*\*\*\***."

Al respecto, el artículo **1242** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

**"PROMOCIÓN DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ÁNIMO DE PRESCRIBIR EN CONTRA DEL TITULAR REGISTRAL.** El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por ese Código para adquirirla por prescripción, puede promover juicio en contra del 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 su parte, el artículo **1237** del propio ordenamiento, 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”.

De igual modo, el artículo **1238** del mismo Código establece:

**“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; III.- En veinte años, cuando se posean de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario o de titular del derecho y se ejerce en forma pacífica, continua, pública y de manera cierta, y; IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y II 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.”

Entrando al análisis del presente asunto, para acreditar su acción de prescripción positiva, la actora **\*\*\*\*\***, ofreció y desahogó las probanzas que a continuación se enlistan.

Contrato Privado de compraventa de fecha **\*\*\*\*\***, mismo que a la letra establece:

**“CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL C. \*\*\*\*\***, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA LA PARTE VENDEDORA Y POR LA OTRA PARTE LA C. **\*\*\*\*\***, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA LA PARTE COMPRADORA;

CONTRATO QUE SUJETAN A LO CONTENIDO EN LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES Y CLAUSULAS.

### **ANTECEDENTES**

PRIMERO. Declara LA PARTE VENDEDORA bajo protesta de decir verdad:

A). Ser legítimo propietario del predio ubicado en \*\*\*\*\* el cual se encuentra debidamente al corriente de sus contribuciones.

Expuesto lo anterior las partes otorgan y se obligan a lo que se contienen en las siguientes:

### **CLAUSULAS**

PRIMERA: LA PARTE VENDEDORA vende a LA PARTE COMPRADORA, quien adquiere para si la fracción de terreno descrito en el antecedente marcado como inciso A del presente instrumento el cual se tiene aquí por reproducido para todos los efectos legales a que haya lugar, el cual consta en las siguientes medidas y colindancias.

NORTE: 39 MTS., COLINDA CON\*\*\*\*\*.

SUR: 39.93 MTS., COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA.

PONIENTE: 9.09 MTS., COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA.

ORIENTE: 17.68 MTS., COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA.

### **SUPERFICIE TOTAL DE 522.09 M2.**

SEGUNDA: El precio establecido por el inmueble materia del presente contrato y que debe pagar LA PARTE COMPRADORA A LA PARTE VENDEDORA es de \$260,000.00 (DOSCIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) mismos que se cubren en una sola exhibición a la firma del presente contrato de compraventa, sirviendo este contrato como el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda en resguardo de los intereses de LA PARTE COMPRADORA.

TERCERA: LA PARTE VENDEDORA se obliga a entregar la posesión del predio materia del presente contrato a la parte compradora a la firma de este contrato, en las condiciones que se encuentra y a satisfacción de LA PARTE COMPRADORA.

CUARTA: Las partes están de acuerdo en que el presente contrato privado se formalice ante la

autoridad correspondiente, corriendo por su exclusiva cuenta todos los gastos derechos, impuestos y honorarios que genere dicha transmisión de propiedad, excluyendo el impuesto sobre la renta que corresponde en caso de generarse a la PARTE VENDEDORA.

QUINTA: Las partes manifiestan que en la celebración del presente contrato no existe dolo, error, lesión, mala fe, coacción, o la existencia de algún vicio en el consentimiento que en este acto otorgan que pudiese invalidar el presente contrato.

SEXTA: Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente contrato las partes desean que se sujete a las leyes y tribunales de la ciudad de Cuernavaca Morelos, renunciando expresamente a cualquier fuero que les pudiera corresponder por sus domicilios presentes o futuros.

SÉPTIMA: La parte vendedora se obliga al saneamiento para el caso de evicción, y a responder de los vicios ocultos del predio enajenado en términos de ley...”.

La **CONFESIONAL** a cargo del demandado \*\*\*\*\* , quien resultó confeso de las siguientes posiciones:

1: QUE CONOCE A SU ARTICULANTE.

2- QUE CELEBRÓ CON SU ARTICULANTE CONTRATO DE COMPRA VENTA EN FECHA DIECIOCHO DE ENERO DE 2003, RESPETO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN \*\*\*\*\* .

3. QUE EN LA FECHA DIECIOCHO DE ENERO DE 2003 EN QUE CELEBRÓ CONTRATO DE COMPRA VENTA CON SU ARTICULANTE, USTED LE ENTREGO LA POSESION FÍSICA Y MATERIAL RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN \*\*\*\*\* .

4.- QUE LA FRACCIÓN DE TERRENO QUE LE VENDIO A SU ARTICULANTE CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 522.09 METROS CUADRADOS...

...6.- QUE EL PREDIO MATERIA DEL JUICIO, SE IDENTIFICA COMO FRACCIÓN DE TERRENO UBICADO EN \*\*\*\*\* .

7: QUE RECONOCE QUE SU ARTICULANTE SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN MATERIAL DE LA

FRACCIÓN DEL PREDIO MATERIA DEL PRESENTE JUICIO.

8.- QUE RECONOCE QUE SU ARTICULANTE SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN PACÍFICA DE LA FRACCIÓN DEL PREDIO MATERIA DEL PRESENTE JUICIO.

9. QUE RECONOCE QUE LA FRACCIÓN DE 522.09 METROS CUADRADOS DE LA QUE SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN: SE ENCUENTRA DENTRO DEL BIEN INMUEBLE QUE SE AMPARA EN LA ESCRITURA NÚMERO \*\*\*\*\* DE FECHA \*\*\*\*\*.

10.- QUE RECONOCE QUE SU ARTICULANTE SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN DE BUENA FE DE LA FRACCIÓN DEL PREDIO MATERIA DEL PRESENTE JUICIO.

11.- QUE RECONOCE QUE SU ARTICULANTE EJERCE LA POSESIÓN A TÍTULO DE DUEÑO LA FRACCIÓN DEL PREDIO MATERIA DEL PRESENTE JUICIO,

La **CONFESIONAL** a cargo de la persona moral demandada \*\*\*\*\*, misma que resultó confesa de manera ficta del pliego de posiciones que fueron calificadas de legales, consistentes en:

1. QUE CONOCE A SU ARTICULANTE.

2.- QUE SU REPRESENTADA APARECE COMO PROPIETARIA DEL BIEN INMUEBLE QUE SE DESCRIBE EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO \*\*\*\*\*, DE FECHA \*\*\*\*\* OTORGADA ANTE LA FE DEL LIC. CARLOS RICARDO VIÑAS BEREÁ, EN SU CARÁCTER DE NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 72 DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

3.- QUE LA PROPIEDAD DE SU REPRESENTADA QUE SE AMPARA BAJO LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO \*\*\*\*\*, DE FECHA \*\*\*\*\*, TIENE UNA SUPERFICIE DE 137,714.50 METROS CUADRADOS.

4.- QUE LA FRACCIÓN DE TERRENO QUE FORMA PARTE DE LA PRESENTE CONTROVERSIA, SE ENCUENTRA ENCLAVADO DENTRO DE LA SUPERFICIE DE 137,714.50 M<sup>2</sup> QUE SE AMPARAN EN ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO \*\*\*\*\*, DE FECHA \*\*\*\*\*.

5.- QUE LA SUPERFICIE DE TERRENO QUE SE AMPARA EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO \*\*\*\*\*, DE FECHA \*\*\*\*\*, SE ENCUENTRA INSCRITA A FAVOR

DE SU REPRESENTADA ANTE EL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES EN EL ESTADO DE MORELOS.

6.- QUE EL PREDIO MATERIA DEL JUICIO, SE IDENTIFICA COMO FRACCIÓN DE TERRENO UBICADO EN \*\*\*\*\*.

7.- QUE EL PREDIO MATERIA DEL JUICIO, CUENTA CON LA SUPERFICIE DE 522.09 METROS CUADRADOS.

8.- QUE LA SUPERFICIE TOTAL QUE AMPARA LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO, DE \*\*\*\*\*, DE FECHA \*\*\*\*\*, ES IDENTIFICADA COMO \*\*\*\*\*.

9.- QUE RECONOCE QUE SU ARTICULANTE SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN MATERIAL DE LA FRACCIÓN DEL PREDIO MATERIA DEL PRESENTE JUICIO QUE SE ENCUENTRA ENCLAVADA DENTRO DEL BIEN INMUEBLE QUE SE AMPARA EN LA ESCRITURA NÚMERO \*\*\*\*\* DE FECHA \*\*\*\*\*.

10.- QUE RECONOCE QUE SU ARTICULANTE SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN PACÍFICA DE LA FRACCIÓN DEL PREDIO MATERIA DEL PRESENTE JUICIO QUE SE ENCUENTRA ENCLAVADA DENTRO DEL BIEN INMUEBLE QUE SE AMPARA EN LA ESCRITURA NÚMERO \*\*\*\*\* DE FECHA \*\*\*\*\*.

11.- QUE RECONOCE QUE LA FRACCIÓN DE 522.09 METROS CUADRADOS DE LA SU ARTICULANTE SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN; SE ENCUENTRA ENCLAVADA DENTRO DEL BIEN INMUEBLE QUE SE AMPARA EN LA ESCRITURA NÚMERO \*\*\*\*\* DE FECHA \*\*\*\*\*.

12: QUE RECONOCE QUE SU ARTICULANTE SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN DE BUENA FE DE LA FRACCIÓN DEL PREDIO MATERIA DEL PRESENTE JUICIO QUE SE ENCUENTRA ENCLAVADA DENTRO DEL BIEN INMUEBLE QUE SE AMPARA EN LA ESCRITURA NUMERO \*\*\*\*\* DE FECHA \*\*\*\*\*.

13.- QUE RECONOCE QUE SU ARTICULANTE EJERCE LA POSESIÓN DESDE EL DIECIOCHO DE ENERO DEL 2003 TÍTULO DE DUEÑO LA FRACCIÓN DEL PREDIO MATERIA DEL PRESENTE JUICIO QUE SE ENCUENTRA ENCLAVADA DENTRO DEL BIEN INMUEBLE QUE SE AMPARA EN LA ESCRITURA NÚMERO \*\*\*\*\* DE FECHA \*\*\*\*\*.

14- QUE EL BIEN INMUEBLE PROPIEDAD DE SU REPRESENTADA SE ENCUENTRA INSCRITO ANTE EL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES EN EL ESTADO DE MORELOS, BAJO EL REGISTRO



\*\*\*\*\* A FOJAS 161, DEL LIBRO 442, VOLUMEN II.  
SECCIÓN 1a.

La **TESTIMONIAL** a cargo de los atestes \*\*\*\*\* y  
\*\*\*\*\*, quienes al interrogatorio que a continuación se  
menciona:

1.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A SU  
PRESENTANTE \*\*\*\*\*.

2.- QUE DIGA EL TESTIGO, PORQUE CONOCE A SU  
PRESENTANTE \*\*\*\*\*.

3.- QUE DIGA EL TESTIGO DESDE CUÁNDO CONOCE  
A SU PRESENTANTE \*\*\*\*\*.

4- QUE DIGA EL TESTIGO, SI CONOCE EL PREDIO  
UBICADO EN \*\*\*\*\*.

5.- QUE DIGA EL TESTIGO, SI CONOCE LAS MEDIDAS Y  
COLINDANCIAS DEL INMUEBLE UBICADO EN  
\*\*\*\*\*.

6.- QUE DIGA EL TESTIGO, SI SABEN LA SUPERFICIE DEL  
PREDIO MATERIA DEL PRESENTE JUICIO.

7.- QUE DIGA EL TESTIGO, SI SABE QUE PERSONAS  
SON COLINDANTES DEL INMUEBLE UBICADO EN  
\*\*\*\*\*.

8.- QUE DIGA EL TESTIGO, SEA SABE QUIÉN SE  
ENCUENTRA EN POSESIÓN DEL BIEN INMUEBLE  
UBICADO EN \*\*\*\*\*.

9.- QUE DIGA EL TESTIGO, DESDE CUÁNDO SE  
ENCUENTRAN EN POSESIÓN SU PRESENTANTE DEL  
PREDIO MATERIA DEL PRESENTE JUICIO.

10.- QUE DESCRIBA EL TESTIGO SI EL INMUEBLE  
MATERIA DEL PRESENTE JULETO, SE ENCUENTRA  
DEBIDAMENTE DELIMITADO.

11.- QUE DIGA EL TESTIGO, SI EL PREDIO MATERIA DEL  
PRESENTE JUICIO, CUENTA CON CONSTRUCCIONES.

12.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SU PRESENTANTE HA  
VENIDO POSEYENDO EL INMUEBLE MATERIA DEL  
PRESENTE JUICIO DE MANERA PACÍFICA, CONTINUA,  
PÚBLICA Y DE BUENA FE.

13.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SU PRESENTANTE HA VENIDO POSEYENDO EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO DE MANERA CONTINUA.

14.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SU PRESENTANTE HA VENIDO POSEYENDO EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO DE MANERA PÚBLICA.

15.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SU PRESENTANTE HA VENIDO POSEYENDO DE BUENA FE INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO.

16- QUE DIGA EL TESTIGO, SI SUS PRESENTANTES EJERCEN ACTOS DE DOMINIO SOBRE EL PREDIO MATERIA DEL PRESENTE JUICIO.

17 QUE DIGA EL TESTIGO, SI SUS PRESENTANTES SE ENCUENTRAN PASEYENDO EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO, A TÍTULO DE PROPIETARIOS.

18.- QUE DIGA EL TESTIGO, SABE QUÉ MEJORAS HAN HECHO SUS PRESENTANTES EN EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO.

19.- QUE DIGA EL TESTIGO, SI SE ENCONTRABA PRESENTE EN EL MOMENTO EN QUE SUS PRESENTANTES CELEBRARON EL CONTRATO DE COMPRAVENTA RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO.

20.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DE QUIEN ADQUIRIERON LA PROPIEDAD DEL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO.

21.- QUE DIGA EL TESTIGO SI EL PREDIO MATERIA DEL PRESENTE JUICIO CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS.

22.- EN QUE DIGA EL TESTIGO, LA RAZÓN DE SU DICHO, ES DECIR PORQUE SABE LE CONSTA TODO LO QUE HA DECLARADO EN LA PRESENTE AUDIENCIA.

A lo que el testigo de nombre **\*\*\*\*\***, contestó:

**"...PRIMERA PREGUNTA contestó.- SI.- A LA DOS.- SOMOS VECINOS.- A LA TRES.- DESDE HACE MAS DE DIEZ AÑOS.- A LA CUATRO.- SI.- A LA CINCO.- EXACTAMENTE NO LAS CONOZCO, MAS O MENOS TENGO IDEA.- A LA SEIS.- QUINIENTOS VEINTIDOS METROS.- A LA SIETE.- AL NORTE \*\*\*\*\***, AL ORIENTE ESTA **\*\*\*\*\***, Y LOS DEMAS TERRENOS SON PROPIEDAD PRIVADA DESCONOZCO LOS NOMBRES EXACTOS.- **A LA OCHO.- \*\*\*\*\*.- A LA NUEVE.- HIZO CONTRATO DE COMPRAVENTA EL \*\*\*\*\*.- A**

**LA DIEZ.**- SI ESTA DELIMITADO.- **A LA ONCE.** SI TIENE TODA LA BARDA PERIMETRAL.- **A LA DOCE.**- SI.- **A LA TRECE.**- SI, ASI ES.- **A LA CATORCE.**- SI.- **A LA QUINCE.**- SI.- **A LA DIECISÍS.**- SI.- **A LA DIECISIETE.**- ASI ES.- **A LA DIECIOCHO.**- SOLAMENTE DARLE MANTENIMIENTO CONSTRUYENDO BARDA PERIMETRAL.- **A LA DIECINUEVE.**- SI.- **A LA VEINTE.**- DE \*\*\*\*\*.- **A LA VEINTIUNO.**- SI, ALUMBRADO, PASA LA BASURA, EL AGUA.- **A LA VEINTIDOS.**- A LA RAZON DE SU DICHO PORQUE ESTUVE PRESENTE CUANDO SE HIZO EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, SIENDO TODO LO QUE TENGO QUE MANIFESTAR.”.

Mientras que el testigo de nombre \*\*\*\*\* ,  
contestó lo siguiente:

**A LA NUMERO UNO:** Si, Si la conozco. **A LA NUMERO DOS:** Es mi vecina. **A LA NUMERO TRES:** Mas o menos como DIEZ AÑOS.- **A LA NUMERO CUATRO:** Si, si lo conozco. **A LA NUMERO CINCO:** No recuerdo las medias. **A LA NUMERO SEIS:** Son quinientos veinte metros. **A LA NUMERO SIETE:** \*\*\*\*\* , es la única que conozco. **A LA NUMERO OCHO:** Si la señora \*\*\*\*\* . **A LA NUMERO NUEVE.** Desde enero del dos mil tres.- **A LA DIEZ.** Esta bardeado.- **A LA ONCE.** No está libre y esta bardeado nadamás.- **A LA DOCE.** Si.- **A LA NUMERO TRECE.**- Si. **A LA NUMERO CATORCE.** SI. **A LA NUMERO QUINCE.**- Si.- **A LA NUMERO DIECISEIS.** SI.- **A LA NUMERO DIECISIETE.**- Si.- **A LA NUMERO DIECIOCHO.**- Solo esta bardeado no le ha hecho nada. **A LA NUMERO DIECINUEVE.** Si. **A LA NUMERO VEINTE.** De \*\*\*\*\* . **A LA NUMERO VEINTIUNO.**- Si, luz, agua.- **A LA NUMERO VEINTIDOS A LA RAZON DE SU DICHO.**- Estuve presente cuando lo compro he hicieron el contrato de compraventa...”.

La **documental publica** consistente en el **Certificado de Libertad o de Gravamen expedido por el \*\*\*\*\***, de fecha **veintiocho de agosto de dos mil diecisiete**, con número de folio real \*\*\*\*\* , en el que aparece como propietaria del **predio denominado \*\*\*\*\***, con una **superficie de 137,714.50 metros cuadrados**, la persona **moral \*\*\*\*\***.

La **Pericial en materia de Topografía** a cargo del **Perito \*\*\*\*\***, quien con fecha **veintiocho de julio de dos mil veintiuno**, rindió su dictamen correspondiente, del que se advierte:

**“...ANTECEDENTES**

**I.-** Escrito inicial de demanda mediante el cual se ejercita la acción de prescripción adquisitiva, solicitando se declare en sentencia definitiva que la C. \*\*\*\*\* ha obtenido el derecho de propiedad sobre el terreno ubicado en \*\*\*\*\* , el cual cuenta con las siguientes:

**Superficie.-** 522.09 M2 (quinientos veintidós punto cero nueve metros cuadrados)

**Medidas y colindancias**

Al Norte.- En 39.00 mts con \*\*\*\*\* .

Al Sur.- En 39.93 mts con propiedad privada.

Al Poniente.- En 9.09 mts con propiedad privada.

Al Oriente. - En 17.68 mts con propiedad privada.

**II.** Contrato privado de compraventa de fecha \*\*\*\*\* , celebrado entre el C. \*\*\*\*\* , como vendedor y la \*\*\*\*\* , como compradora respecto del predio ubicado en \*\*\*\*\* , con las siguientes:

**Superficie.-** 522.09 M2 (quinientos veintidós punto cero nueve metros cuadrados)

**Medidas y colindancias**

Al Norte.- En 39.00 mts con \*\*\*\*\* .

Al Sur.- En 39.93 mts con propiedad privada.

Al Poniente.- En 9.09 mts con propiedad privada.

Al Oriente.- En 17.68 mts con propiedad privada.

**III.** Certificado de libertad de gravamen de fecha \*\*\*\*\* , expedido por el \*\*\*\*\* , respecto del predio \*\*\*\*\* , con folio electrónico número \*\*\*\*\* , a favor de \*\*\*\*\* , con superficie de 137.714.50 M2 (ciento treinta y siete mil setecientos catorce punto cincuenta metros cuadrados), predio que no se encuentra afectado por algún

decreto, gravamen, limitación, notas y/o avisos preventivos

### **PROBLEMA PLANTEADO**

Constituirme en el inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, recorrerlo para su reconocimiento, llevando a cabo la medición física en campo, determinando medidas y colindancias, para en gabinete elaborar el plano topográfico correspondiente, encontrándome en condiciones de determinar superficie y si el mismo se encuentra ubicado dentro de otro de mayor superficie

### **DICTAMEN**

**El cual consiste en dar respuesta a preguntas planteadas.**

### **PREGUNTAS PLANTEADAS POR LA PARTE ACTORA**

#### **Pregunta a)**

Que determine el perito si la ubicación, así como la superficie, medidas y colindancias del predio materia del presente juicio identificado como inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, se encuentra dentro de la superficie de 137,714.50 metros cuadrados, que se menciona en el certificado de libertad de gravamen que corre agregado al presente expediente

#### **Respuesta**

Entendiendo la importancia que implica determinar si el inmueble motivo de la litis, se encuentra contenido dentro de la superficie de 137,714.50 M2 (ciento treinta y siete mil setecientos catorce punto cincuenta metros cuadrados), solicite a su Señoría, su intervención para que solicitara a la Dirección General de Catastro, se me permitiera acceso a las instalaciones de esta, para contar con facilidades a la información a su cargo, en cumplimiento a lo solicitado se me dieron todas las facilidades e informándome que es inexistente cartografía del predio denominado \*\*\*\*\*, debido a ser una zona de conflicto motivado por el juicio de amparo 172/2000, promovido por la C. \*\*\*\*\*, albacea de \*\*\*\*\*, por lo tanto en cumplimiento a dicha orden se dejan subsistentes las inscripciones que existían hasta antes del registro a favor de \*\*\*\*\*, razón por la cual me encuentro imposibilitado de determinar lo que en pregunta se precisa.

#### **Pregunta b)**

Que determine el perito la ubicación, así como las superficies, medidas y colindancias de la superficie total del predio que se encuentra amparado en el certificado de libertad de gravamen a favor de la demandada PERSONA MORAL DENOMINADA \*\*\*\*\* , que corre agregado al presente expediente.

### **Respuesta**

Por lo asentado en respuesta que antecede, de nueva cuenta manifiesto mi imposibilidad de determinar medidas y colindancias de la superficie de 137,714.50 M2 (ciento treinta y siete mil setecientos catorce punto cincuenta metros cuadrados) limitándome a citar el folio real \*\*\*\*\* que aparece plasmado en el certificado de libertad de gravamen y la clave catastral del \*\*\*\*\* , proporcionada verbalmente por personal de catastro, los tres ceros significan carencia de cartografía.

### **Pregunta c)**

Que determine el perito si la totalidad del inmueble materia del presente juicio y que es el inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , se encuentra enclavado dentro de la superficie de mayor extensión que se encuentra amparada en el certificado de libertad de gravamen a favor de la demandada PERSONA MORAL DENOMINADA \*\*\*\*\* , el cual esta agregado en los autos del presente expediente.

### **Respuesta**

El abogado patrono de la parte actora, me proporciono plano de \*\*\*\*\* , mismo que mostré al Director de Catastro y al técnico de computación, localizando dentro de sus planos cartográficos el predio motivo de la prescripción adquisitiva, sin embargo la propia autoridad desconoce si se encuentra amparada por el certificado de libertad de gravamen a favor de la demandada señalada en pregunta, volviendo el de la voz a manifestar la imposibilidad de determinar lo que en pregunta se solicita.

### **Pregunta d)**

Que determine el perito el valor comercial actual que ostenta el bien inmueble materia del presente juicio.

### **Respuesta**

Acudí al inmueble motivo de la pericial, acompañado del abogado patrono del promovente, quien me señaló, bajo su más estricta responsabilidad, el inmueble consistente en terreno baldío, bardado, procediendo a realizar la medición física en campo, corroborando medidas colindancias y superficie, así como ubicación, servicios municipales y características en general, entre estos el frente, forma y topografía del predio, todo encaminado a determinar su valor comercial, elaborando en gabinete el avalúo comercial correspondiente mismo que anexo, reportando un valor comercial de \$920,900.00 (novecientos veinte mil novecientos pesos 00/100 M.N).

#### **Pregunta e)**

Que determine el perito los métodos y las técnicas utilizadas e implementadas en el presente dictamen.

#### **Respuesta**

Para la elaboración del presente peritaje me apoye en:

Documentación exhibida en el expediente útil para el objetivo a lograr.

Constituirme físicamente en el predio motivo de la litis y el amparado por el certificado de libertad de gravamen a favor de la demandada.

Realizar la medición de ambos predios de viñeta que antecede.

Elaborar avalúo comercial del inmueble motivo de la litis.

Se dio respuesta a todas las preguntas planteadas.

#### **Se anexan:**

Avaluó comercial con reporte fotográfico

Plano topográfico.

Imagen satelital...".

El demandado \*\*\*\*\* , mediante escrito de fecha de presentación **veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno**, se allanó a todas y cada una de las

pretensiones que le fueron reclamadas por la actora \*\*\*\*\* , así como a cada uno de los hechos invocados por la actora.

La codemandada \*\*\*\*\* , incurrió en rebeldía al no haber dado contestación a la demanda promovida en su contra, misma que fue emplazada a juicio por edictos, por desconocerse su domicilio.

A las probanzas anteriormente mencionadas, se les concede valor probatorio en términos de los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, aunque las mismas se consideran insuficientes para demostrar la prescripción positiva del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , a favor de la actora \*\*\*\*\* , tal y como quedará determinado a continuación.

Las probanzas anteriormente mencionadas y valoradas, específicamente la **pericial en materia de Topografía** emitido por el **Perito \*\*\*\*\***, no se consideran suficientes para acreditar lo reclamado por la actora \*\*\*\*\* , consistente en la prescripción adquisitiva de una **fracción de terreno de 522.09 metros cuadrados**, del predio ubicado en \*\*\*\*\* , como se menciona en el **Contrato Privado de Compraventa** de fecha \*\*\*\*\* , celebrado entre el ahora demandado \*\*\*\*\* en su carácter de vendedor y la actora \*\*\*\*\* en carácter de compradora, de una **superficie total de terreno de 137,714.50 metros cuadrados**, como se desprende del **Certificado de Libertad o de Gravamen expedido por el \*\*\*\*\***, de fecha **veintiocho de agosto de dos mil diecisiete**, con número de folio real \*\*\*\*\* , en el que aparece como propietaria del **predio denominado \*\*\*\*\***, **con una superficie de 137,714.50 metros cuadrados, la persona moral \*\*\*\*\***.

En ese orden de ideas, si bien es cierto que en los presentes autos obra el **dictamen pericial en materia de**



**topografía a cargo del perito \*\*\*\*\***, prueba ofrecida por la actora \*\*\*\*\* , en términos de los artículos 458 y 459 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado, con la finalidad de demostrar la ubicación e identidad de la fracción de terreno que pretende la actora prescribir a su favor, es decir, si la ubicación o identidad, superficie, medidas y colindancias del predio ubicado en \*\*\*\*\* , se encuentra dentro de la superficie de **137,714.50 metros cuadrados**, que menciona el **Certificado de Libertad o de Gravamen** expedido por el \*\*\*\*\* , de fecha **veintiocho de agosto de dos mil diecisiete**, con número de folio real \*\*\*\*\* , a nombre de la persona moral \*\*\*\*\* ; también resulta cierto que dicho dictamen carece de eficacia probatoria para demostrar la acción intentada por la actora \*\*\*\*\*, consistente en la **prescripción positiva de una fracción de terreno de 522.09 metros cuadrados, del inmueble denominado \*\*\*\*\* , de una superficie total de 137,714.50 metros cuadrados**, inscrito en el \*\*\*\*\* , bajo el número de **folio electrónico \*\*\*\*\*** , a nombre de la persona moral \*\*\*\*\* ; en atención de que con el referido dictamen no se acredita la ubicación o identidad, superficie, medidas y colindancias de la fracción de terreno de **522.09 metros cuadrados**, ubicado en \*\*\*\*\* , o bien, que dicha fracción de terreno se encuentra dentro de la superficie de **137,714.50 metros cuadrados**, que menciona el **Certificado de Libertad o de Gravamen** expedido por el \*\*\*\*\* , de fecha **veintiocho de agosto de dos mil diecisiete**, con número de folio real \*\*\*\*\* .

Así las cosas, con la **pericial en materia de Topografía** emitido por el \*\*\*\*\* , no se acredita que dentro de la superficie de **137,714.50 metros cuadrados**, se encuentra la fracción de terreno en cuestión con una superficie de **522,09 metros cuadrados**, que reclama la actora su prescripción adquisitiva, en razón de que dicho perito no contó con el plano correspondiente. El perito en

mención refiere estar imposibilitado para emitir su dictamen en materia de topografía sobre el bien inmueble sito en \*\*\*\*\*, por no contar con el plano de la \*\*\*\*\*, en la jurisdicción de la ayudantía municipal de \*\*\*\*\*, por la superficie de **137,714.50 metros cuadrados**, con **clave catastral número \*\*\*\*\***, plasmando medidas y colindancias, para determinar de manera física hasta donde abarcan los linderos.

Derivado de lo anterior, **la Encargada de Despacho de la Subdirección Jurídica y de Escrituración y Representación Legal de la Comisión Estatal de Reservas Territoriales, Licenciada Yaritza Valladares Díaz**, mediante oficio de fecha **siete de julio de dos mil veintiuno**, (foja 262), manifestó que después de una búsqueda en los archivos de la citada dependencia, no existe en el acervo documental y técnico digitalizado obra debida constancia de la \*\*\*\*\*, lotificación, planos u manzaneros.

Así se desprende del dictamen pericial en mención, a no poder contestar el cuestionario correspondiente, advirtiéndose lo siguiente:

**“...DICTAMEN. El cual consiste en dar respuesta a preguntas planteadas.**

#### **PREGUNTAS PLANTEADAS POR LA PARTE ACTORA**

##### **Pregunta a)**

Que determine el perito si la ubicación, así como la superficie, medidas y colindancias del predio materia del presente juicio identificado como inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, se encuentra dentro de la superficie de 137,714.50 metros cuadrados, que se menciona en el certificado de libertad de gravamen que corre agregado al presente expediente

##### **Respuesta**

Entendiendo la importancia que implica determinar si el inmueble motivo de la litis, se encuentra

contenido dentro de la superficie de 137,714.50 M2 (ciento treinta y siete mil setecientos catorce punto cincuenta metros cuadrados), solicite a su Señoría, su intervención para que solicitara a la Dirección General de Catastro, se me permitiera acceso a las instalaciones de esta, para contar con facilidades a la información a su cargo, en cumplimiento a lo solicitado se me dieron todas las facilidades e informándome que es inexistente cartografía del predio denominado "\*\*\*\*\*", debido a ser una zona de conflicto motivado por el juicio de amparo 172/2000, promovido por la C. "\*\*\*\*\*", albacea de "\*\*\*\*\*", por lo tanto en cumplimiento a dicha orden se dejan subsistentes las inscripciones que existían hasta antes del registro a favor de "\*\*\*\*\*", razón por la cual me encuentro imposibilitado de determinar lo que en pregunta se precisa.

#### **Pregunta b)**

Que determine el perito la ubicación, así como las superficies, medidas y colindancias de la superficie total del predio que se encuentra amparado en el certificado de libertad de gravamen a favor de la demandada PERSONA MORAL DENOMINADA "\*\*\*\*\*", que corre agregado al presente expediente.

#### **Respuesta**

Por lo asentado en respuesta que antecede, de nueva cuenta manifiesto mi imposibilidad de determinar medidas y colindancias de la superficie de 137,714.50 M2 (ciento treinta y siete mil setecientos catorce punto cincuenta metros cuadrados) limitándome a citar el folio real "\*\*\*\*\*" que aparece plasmado en el certificado de libertad de gravamen y la clave catastral del "\*\*\*\*\*" "\*\*\*\*\*", proporcionada verbalmente por personal de catastro, los tres ceros significan carencia de cartografía.

#### **Pregunta c)**

Que determine el perito si la totalidad del inmueble materia del presente juicio y que es el inmueble ubicado en "\*\*\*\*\*", se encuentra enclavado dentro de la superficie de mayor extensión que se encuentra amparada en el certificado de libertad de gravamen a favor de la demandada PERSONA MORAL DENOMINADA "\*\*\*\*\*", el cual esta agregado en los autos del presente expediente.

#### **Respuesta**

El abogado patrono de la parte actora, me proporciono plano de \*\*\*\*\*; mismo que mostré al Director de Catastro y al técnico de computación, localizando dentro de sus planos cartográficos el predio motivo de la prescripción adquisitiva, sin embargo la propia autoridad desconoce si se encuentra amparada por el certificado de libertad de gravamen a favor de la demandada señalada en pregunta, volviendo el de la voz a manifestar la imposibilidad de determinar lo que en pregunta se solicita...".

De lo que se infiere que no fue posible determinar la ubicación, la superficie, las medidas y colindancias del predio identificado como inmueble **ubicado en \*\*\*\*\***, se encuentra dentro de la superficie de **137,714.50 metros cuadrados**, que se menciona en el **Certificado de Libertad o de Gravamen** expedido por el \*\*\*\*\*; de fecha **veintiocho de agosto de dos mil veinte**, con número de Folio Real \*\*\*\*\*.

Por lo tanto, las pruebas ofrecidas y desahogadas en los presentes, específicamente la pericial en materia de Topografía, si bien tienen valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, las mismas son insuficientes para demostrar la prescripción positiva del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*; a favor de la actora \*\*\*\*\*.

Las consideraciones expuestas en líneas anteriores, llevan a concluir que no han sido justificados los hechos constitutivos de la acción intentada por la parte actora \*\*\*\*\*; al no haberse acreditado los requisitos de la prescripción positiva, como lo es la identidad del inmueble, esto es la ubicación, la superficie, las medidas y colindancias del predio identificado como inmueble **ubicado en \*\*\*\*\***, específicamente respecto a que si la fracción de terreno con una superficie de **522,09 metros cuadrados**, que se intenta prescribir, se encuentra dentro

de la superficie de **137,714.50 metros cuadrados**, que se menciona en el **Certificado de Libertad o de Gravamen** expedido por el **\*\*\*\*\***, de fecha **veintiocho de agosto de dos mil diecisiete**, con número de folio real **\*\*\*\*\***; pues, los medios de prueba ofrecidos por el actor resultan ineficaces para tener por acreditada la prescripción positiva intentada.

Bajo este contexto, atendiendo a lo dispuesto por el artículo **386** de la Ley adjetiva civil, que a la letra cita: **"CARGA DE LA PRUEBA.** *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. En casos de duda respecto a la atribución de la carga de la prueba, esta se rendirá por la parte que se encuentre en circunstancias de mayor facilidad para proporcionarla; o, si esto no pudiere determinarse por el Juez, corresponderá a quien sea favorable el efecto jurídico del hecho que deba probarse.*"; corresponde a la parte actora probar los hechos constitutivos de su pretensión, circunstancia que atendiendo a las consideraciones expuestas en líneas anteriores, no sucede en el caso que nos ocupa.

De lo anteriormente expuesto, se concluye que la actora **\*\*\*\*\***, no justificó los hechos constitutivos de la acción que ejerció en contra de **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***; ante tal situación, resulta evidente que su acción no puede prosperar; en este sentido, resulta procedente absolver a los referidos demandados de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas por la parte actora.

Con fundamento en lo previsto por el artículo 164 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos,

cada parte sufragará las erogaciones realizadas durante la tramitación de la presente instancia.

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, es de resolverse y así se:

### **RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, asimismo la vía elegida es la correcta, en términos de lo expuesto en el considerando primero de esta resolución.

**SEGUNDO.-** La actora **\*\*\*\*\***, no acreditó la acción que hizo valer en contra de **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, por las razones expuestas en el cuerpo de la presente resolución, consecuentemente;

**TERCERO.-** Se absuelve a **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***; de todas y cada una de las prestaciones que les fueron reclamadas por **\*\*\*\*\***.

**CUARTO.-** Con fundamento en lo previsto por el artículo 164 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, cada parte sufragará las erogaciones realizadas durante la tramitación de la presente instancia.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE y CÚMPLASE.** Así lo resolvió y firma la Licenciada **LAURA GALVÁN SALGADO**, Juez Décimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, por ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **ELIZABETH MERCADO CUELLAR**, quien da fe.

**LGS/JRV**