

**PODER JUDICIAL**

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

Jiutepec, Morelos a doce de abril de dos mil veintidós.

V I S T O S, para resolver en definitiva, los autos del expediente número **576/2019**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por *****contra **AFIANZADORA FIDUCIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** y **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, radicado en la Tercera Secretaría de este Juzgado y:

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

1.- Presentación de la demanda. Mediante escrito recibido en la Oficialía de Partes Común del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, el veinte de agosto de dos mil diecinueve, compareció *****por su propio derecho, demandando en la vía ordinaria civil al fideicomiso en garantía constituido por **AFIANZADORA FIDUCIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** como fiduciario y **SOLUCIÓN PRODUCTIVA S.A. de C.V.** como fideicomitente y fideicomisario e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, las siguientes pretensiones:

*“A.- Del Fideicomiso en garantía de sus representantes legales en el proemio señalados, les demando la **PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE MALA FE**, respecto del bien inmueble ubicado en: *****”.*

*B.- Del Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Gobierno de Morelos, le reclamo la cancelación total de la inscripción que obra en esta dependencia a favor del Fideicomiso en garantía constituido por Afianzadora Fiducia S.A. de C.V. como Fiduciario y a Solución Productiva S.A. de C.V. como fideicomitente y Fideicomisario del Fideicomiso en Garantía, del inmueble ubicado en *****., Mismo que se encuentra inscrito*

*en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Gobierno de Morelos, con el Folio Real Electrónico número ******

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

2.- Prevención. Por auto de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecinueve, se previno la demanda presentada para el efecto que la actora aclarara el nombre de la persona moral demandada y acreditara la legitimación pasiva de SOLUCIÓN PRODUCTIVA S.A. de C.V.

3.- Admisión de la demanda. Por escrito recibido en la oficialía de partes de este Juzgado el cinco de septiembre de dos mil diecinueve, la parte actora ***** subsanó la prevención realizada a la demanda, aclarando que demandaba a AFIANZADORA FIDUCIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y al titular del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, las siguientes pretensiones:

*“A. De la persona moral AFIANZADORA FIDUCIA S.A. DE C.V., en su carácter de Fiduciaria, del Fideicomiso en Garantía, anteriormente especificado que se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales el 26 de noviembre del año 2003, y modificado el 26 de junio del 2004, se demanda la declaración de la propiedad en favor de la suscrita, por PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE MALA FE, respecto del bien inmueble ubicado en: *****”*

**PODER JUDICIAL**

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

*B. DEL DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL GOBIERNO DE MORELOS.- en términos de lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 661 del Código Procesal Civil vigente en la entidad, Se demanda la cancelación total de la inscripción que obra en esa dependencia a favor del fideicomiso en Garantía, representado por la persona moral demandada AFIANZADORA FIDUCIA S.A. DE C.V., como Fiduciaria y la persona moral solución Productiva S.A. DE C.V. que aparece como Fideicomitente y Fideicomisaria, respecto del inmueble ubicado en *****; mismo que se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Gobierno de Morelos, con el Folio Real electrónico número *****.*

C. En su oportunidad se ordene la inscripción ante Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Gobierno de Morelos de la Sentencia que declare la prescripción por usucapión en favor de la suscrita; la que declare procedente la pretensión de prescripción la que deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad para que sirva de título de propiedad a la suscrita. En términos de lo dispuesto por el artículo 1243 del Código Civil vigente en esta Entidad”

En consecuencia en auto de fecha diez de septiembre de dos mil diecinueve, se admitió a trámite la demanda interpuesta en la vía y forma propuesta; se ordenó formar y registrar el expediente en el Libro de Gobierno correspondiente; ordenándose también emplazar y correr traslado a los demandados para que dentro del término de diez días comparecieran a dar contestación a la demanda incoada en su contra.

4.- Emplazamiento. Con fecha catorce de octubre de dos mil diecinueve, fue emplazado a juicio el demandado INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.

5.- Contestación de demanda. Mediante escrito recibido en la oficialía de partes de este Juzgado el veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve, la parte demandada INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, por conducto de su Director Jurídico, dio contestación a la

demanda instaurada en su contra, oponiendo las excepciones que consideró aplicables al presente asunto; por ello, en auto de fecha doce de noviembre de dos mil diecinueve, se ordenó dar vista a la parte actora por el plazo de tres días, para que manifestara lo que a su derecho correspondiera.

6.- Emplazamiento por edictos. Atendiendo al desconocimiento del domicilio de la demandada AFIANZADORA FIDUCIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE en autos de fechas diecisiete de abril y diecinueve de mayo de dos mil veintiuno, se ordenó su emplazamiento por medio de la publicación de edictos por tres veces de tres en tres días en el boletín judicial y en periódicos del Estado de Morelos y de la ciudad de México, los cuales fueron exhibidos por la parte actora en escrito recibido en la oficialía de partes de este Juzgado el veinticuatro de julio de dos mil veintiuno.

7.- Rebeldía. Por auto de fecha treinta de agosto de dos mil veintiuno, en virtud que la demandada AFIANZADORA FIDUCIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE no había dado contestación a la demanda instaurada en su contra, se declaró su correspondiente rebeldía, ordenándose que las posteriores notificaciones aún las personales le surtieran efectos por medio de la publicación de las mismas en el boletín judicial.

8.- Audiencia de conciliación y depuración. Con fecha veintinueve de octubre de dos mil veintiuno tuvo verificativo la celebración de la audiencia de conciliación

**PODER JUDICIAL**

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

y depuración en el presente asunto y en la cual no fue posible llevar a cabo una conciliación por lo que se procedió a la depuración del juicio y posteriormente se abrió el mismo a prueba por el plazo de ocho días

9.- Pruebas de la parte actora. Dentro del periodo probatorio la parte actora ofreció y le fueron admitidas las siguientes pruebas: la confesional a cargo de AFIANZADORA FIDUCIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana.

10.- Audiencia de pruebas y alegatos. Con fecha siete de marzo de dos mil veintidós, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos en el presente asunto en donde se desahogaron las pruebas admitidas, después se pasó al período de alegatos y, finalmente, atendiendo al estado procesal, se citó a las partes para oír sentencia, misma que ahora se dicta al tenor de los siguientes

CONSIDERANDOS:

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

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

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

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

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

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

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

“...Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: ... III.- El de la ubicación de la



PODER JUDICIAL

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

cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles...”

Hipótesis que tiene aplicación en este asunto pues dado que la actora reclama una pretensión real sobre un inmueble que se ubica en Emiliano Zapata, Morelos lugar en donde este juzgado ejerce su competencia; en consecuencia, este Juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente Juicio al actualizarse como ya se dijo la hipótesis legal, aunado a lo anterior, ninguna de las partes impugnó dicha competencia. Sirve de apoyo a lo anterior las siguientes tesis que a la letra dicen:

Novena Época

Registro: 168719

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tesis Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXVIII, Octubre de 2008

Materia(s): Común

Tesis: II.T.38 K

Página: 2320

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

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

II.- Vía. Como un segundo aspecto, se procede al estudio de la vía en la cual la parte actora reclama sus pretensiones, lo anterior por ser una obligación de esta

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

Novena Época

Registro: 178665

Instancia: Primera Sala

Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXI, Abril de 2005

Materia(s): Común

Tesis: 1a./J. 25/2005

Página: 576

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

El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y



PODER JUDICIAL

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

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.

Así, una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, pues el artículo 661 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos establece la procedencia de esta vía en la tramitación de litigios declarativos de propiedad por prescripción, pues literalmente refiere lo siguiente:

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

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

Novena Época.

Instancia: Segunda Sala.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo: VII,

Enero de 1998.

Tesis: 2a./J. 75/97.

Página: 351.

LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.

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

Por cuanto a la **legitimación en la causa**, debe ser entendida como una condición para obtener sentencia favorable, consiste en la identidad del actor con la

**PODER JUDICIAL**

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

persona a cuyo favor está la ley; es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados; en consecuencia el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, y este tipo de legitimación únicamente puede ser estudiada en sentencia definitiva, lo anterior atendiendo a lo dispuesto por el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

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

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

Novena Época
Registro: 169271
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVIII, Julio de 2008
Materia(s): Civil
Tesis: VI.3o.C. J/67
Página: 1600
LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.
Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva.

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

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

Como se advierte, el artículo en comento establece que quien hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción; con base en lo anterior, es que se considera acreditada la legitimación de la *********, ello en virtud que del escrito de demanda, expone y afirma haber poseído el inmueble del cual demanda su prescripción por el tiempo y las condiciones que refiere el Código Civil para que opere la figura jurídica de la prescripción, situación que encuadra en la hipótesis que prevé el dispositivo legal referido.

En el mismo sentido, se considera debidamente acreditada la legitimación pasiva de los demandados AFIANZADORA FIDUCIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE e INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE

**PODER JUDICIAL**

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

MORELOS, en base a que, por cuanto al primero de los mencionados, de la documental consistente en certificado de libertad o de gravamen que se adjuntó a la demanda expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, aparece dicha afianzadora demandada como propietaria del inmueble objeto de la pretensión de usucapión, por tanto encuadra dentro de la hipótesis prevista por el precepto señalado. También se considera acreditada la legitimación del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, tomando en consideración lo dispuesto por el artículo 11 del Reglamento de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos.

IV.- Estudio de la acción. Enseguida, no existiendo cuestión previa que se tenga que resolver, se procede al estudio de la acción de prescripción positiva que en la vía ordinaria civil entabló ***** contra AFIANZADORA FIDUCIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE e INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, de quienes reclamó las prestaciones referidas en su demanda y que fueron previamente transcritas en esta resolución; al respecto, al tratarse de prescripción adquisitiva, se cita como marco jurídico los artículos 1223, 1224, 1237, 1238 y 1242 del Código Civil en vigor del Estado de Morelos.

Conforme a los referidos dispositivos, la prescripción es un medio de adquirir bienes o derechos,

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

En ese sentido, conviene acotar en este momento que, por cuanto a la causa generadora de la posesión que se invoca en este asunto, la parte actora señala en su demanda que con fecha veintiséis de marzo de dos mil cuatro, compró (mediante un contrato privado de compraventa) el inmueble materia de este asunto a la empresa SOLUCIÓN PRODUCTIVA S.A. de C..V.

Por otro lado, analizadas las pruebas que aportó la parte actora, se determina que la acción que intenta es **improcedente** atendiendo a que, fundamentalmente no se probaron de manera fehaciente los elementos o características que debe tener la posesión apta para prescribir, esto es, en concepto de dueño, pacífica, continua, pública y cierta. En efecto, se afirma lo anterior porque de autos únicamente se aprecia que la parte actora ***** solo ofreció como pruebas la confesional a cargo de la demandada AFIANZADORA FIDUCIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, la



PODER JUDICIAL

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

instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana, asimismo, a su escrito de demanda anexó las documentales consistentes en el contrato privado de compraventa de veintiséis de marzo de dos mil cuatro, un certificado de libertad o de gravamen del predio materia del juicio, constancia de escrito de la asociación de colonos Montaña Manantial de Tezoyuca A.C., recibos de pago de impuesto predial, agua potable y suministro de luz, empero, dichas probanzas no son suficientes para acreditar las características que debe tener la posesión del demandado y que sea susceptible de prescribir, es decir, la ejercida en forma pacífica, continua, pública, cierta, pues tales aspectos, no se advierten de dichas probanzas.

En efecto, en lo relativo a la prueba confesional a cargo de la parte demandada AFIANZADORA FIDUCIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, la cual fue desahogada en audiencia de fecha siete de marzo de dos mil veintidós, no se le confiere valor probatorio ya que si bien existen confesiones fictas de la demandada respecto a la celebración del contrato de compraventa que se aduce como causa generadora de la posesión, sin embargo, tales confesiones **no son suficientes** para tener por acreditadas las características de la posesión que son aptas para prescribir.

Se explica, con dicha probanza tan solo se deriva el reconocimiento respecto la causa generadora de la posesión que se invoca por la parte actora, pero es

insuficiente para tener por acreditado también con ese solo reconocimiento las características de la posesión que el actor detenta respecto a dicho predio.

En ese tenor, se reitera que el artículo 1237 del Código Civil en vigor del Estado de Morelos establece los atributos de la prescripción positiva (en concepto de dueño, de manera pública, pacífica, continua, cierta, y en un lapso suficiente), ello, pues de la interpretación teleológica del referido numeral se obtiene que el propósito del legislador al exigir como elementos de la posesión el que sea pacífica, continua y pública, está poniendo especial énfasis en tutelar el derecho de propiedad en una dimensión distinta, tomando en cuenta la obligación del Estado de brindar seguridad jurídica en sus relaciones entre los gobernados, para proporcionar certidumbre en la propiedad de los bienes, cuando respecto de ellos, una persona tiene la facultad legal de ejercer la propiedad, y otra ejerce las mismas facultades, sin tener el título que lo reconozca como propietario; de ahí que el Estado esté interesado en definir esa clase de controversias, por su incidencia dentro de la colectividad.

Por su parte, el Máximo Tribunal del País ha considerado a la prescripción positiva como institución del derecho civil de orden público, que dota de seguridad jurídica a los poseedores de un bien para que, después de cierto tiempo, no resientan la incertidumbre de que otra persona tenga injerencia sobre el bien relativo, lo que se obtiene de la tesis aislada 1a. CCXIV/2016 (10a.), de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la

**PODER JUDICIAL**

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

Nación, página 506 del Libro 34, Tomo I, septiembre de 2016, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, materia constitucional, Décima Época, registro digital: 2012441 y en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 2 de septiembre de 2016 a las 10:11 horas, de contenido:

"PRESCRIPCIÓN POSITIVA O ADQUISITIVA (USUCAPIÓN). EL HECHO DE QUE SE REGULE COMO INSTANCIA DEL DERECHO CIVIL Y QUE CONTEMPLA UN TRATO DESIGUAL ENTRE POSEEDORES Y PROPIETARIOS, NO VULNERA LOS PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES DE IGUALDAD Y NO DISCRIMINACIÓN. La prescripción positiva o adquisitiva, como institución del derecho civil destinada a que los poseedores de un bien mueble o inmueble adquieran el derecho de propiedad del mismo por el solo transcurso del tiempo y bajo las formas establecidas objetivamente en la legislación civil, no es violatoria de los principios de igualdad y no discriminación. Así, el solo transcurso del tiempo no puede considerarse motivo de discriminación para quien resiente la pérdida del derecho de propiedad, pues el mero transcurso del tiempo no es el único requisito para estar en aptitud de obtener la propiedad del bien poseído. En este sentido, el legislador, en ejercicio de su amplia libertad de configuración, ha considerado que, como institución del derecho civil de orden público, la prescripción positiva o adquisitiva dota de seguridad jurídica a los poseedores de un bien para que, después de cierto tiempo, no resientan la incertidumbre de que otra persona tenga injerencia sobre el bien en cuestión. Así, el hecho de que la legislación civil contemple un trato desigual para poseedores y propietarios, no vulnera de suyo los principios de igualdad y no discriminación, pues esta diferenciación persigue una finalidad constitucionalmente válida y no distingue, para ello, entre calidades intrínsecas de las personas de forma que se vulnere la dignidad humana. De esta forma, se salva el criterio bajo el cual el principio de igualdad exige un trato igual a los iguales y desigual a los desiguales."

Así, puede válidamente sostenerse que el actor acredita que tiene la posesión en el concepto de propietario del predio que pretende usucapir fundamentalmente con la aceptación que realizó la demandada AFIANZADORA FIDUCIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE en la prueba confesional a su cargo, sin embargo, esta aceptación no puede también hacerse extensiva a las características o

elementos de la posesión (pacífica, continua, cierta y pública), pues dichas características **se apoyan en un cúmulo de hechos que no provienen del fuero interno de la demandada** y, por ende, no cuenta con facultades para renunciar a ellos, entonces, lo afirmado por el actor, en el sentido de que su posesión detenta tales cualidades, no es susceptible de acreditarse a través de un reconocimiento de la demandada, sea a través de un allanamiento o de una confesión ficta.

Esta línea de pensamiento, encuentra sustento en lo resuelto por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 204/2014, atinente a la obligación de la actora de probar los elementos de la prescripción positiva, ya que al efecto indicó:

"Debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora, esto es, en quien aduce que la prescripción positiva se ha consumado en su favor, como ha sido recogido en diversas tesis de este Alto Tribunal, como sigue:

"PRESCRIPCIÓN POSITIVA. POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO. No basta que quien pretende adquirir por prescripción manifieste que posee en concepto de dueño, para que se considere así, sino que es menester que exprese y pruebe los hechos en que se funda dicho concepto, a fin de que el juzgador puede resolver si se llena ese requisito esencial de la prescripción adquisitiva y es necesario, por ende, que el poseedor revele el origen de la posesión, de tal manera que el Juez esté en aptitud de decidir si los hechos que la originaron pueden justificar el concepto de dueño, que no depende de la sola estimación subjetiva del poseedor.'

"PRESCRIPCIÓN POSITIVA. Es necesario revelar el origen de la posesión para prescribir. Para usucapir es absolutamente indispensable que se posea animus domini, y no basta decir en un juicio que se tiene ese animus, sino que es preciso, además, probar de manera fehaciente los hechos en que se funda el concepto de dueño, para que el juzgador pueda resolver si está cumplido este requisito fundamental de la prescripción.'

Como se puede ver, la doctrina que ha ido construyendo este Alto Tribunal en torno a la carga de la prueba en el ejercicio de la acción de prescripción positiva, es en el sentido de que corresponde a la parte actora probar los elementos constitutivos de su acción, y para ello, puede aportar todas aquellas pruebas que estime idóneas para probar los hechos que dieron origen a su posesión.

**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 cual, en los casos en que se aduzca una posesión de buena fe, y por lo tanto, la existencia de un 'justo título' o acto traslativo de dominio, no basta que se exhiba al juicio un contrato privado de compraventa para tener por acreditada la acción, sino que deberá administrarse dicho contrato con otros medios de prueba que aporten al juzgador la convicción de que sí tuvo lugar el acto traslativo de dominio que refiere el actor, en la fecha referida y en las condiciones narradas, así como, que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el vendedor podía disponer del bien."

De esa ejecutoria derivó la jurisprudencia 1a./J. 82/2014 (10a.), visible en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 5 de diciembre de 2014 a las 10:05 horas y en la página 200 del Libro 13, Tomo I, diciembre de 2014, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, registro digital: 2008083, de título, subtítulo y texto:

"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008). Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció. Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el 'justo título'. En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio 'imperfecto', que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que 'en cualquier persona' pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la

prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora."

Bajo esos parámetros establecidos por el Máximo Tribunal del País, puede concluirse que la confesión realizada por el demandado (sea mediante allanamiento, convenio o incluso como resultado de la prueba confesional a su cargo), sólo acredita la causa generadora de la posesión a título de dueño; no así que hubiera sido pacífica, continua y pública y por ello todavía corresponde a la parte actora probar los demás elementos constitutivos de su acción.

Motivo por el cual, en el presente asunto aún y cuando existe una confesión ficta de la demandada AFIANZADORA FIDUCIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, empero, esto no relevaba a la parte actora de probar los hechos intrínsecos y fundatorios de su pretensión, relativos a demostrar las cualidades de la posesión, máxime que, estimarlo de otra manera, sería tanto como conceder al actor y a la demandada la potestad de establecer el fundamento de la calidad de la prescripción, lo que es contrario al texto expreso de la Ley

**PODER JUDICIAL**

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

pues la voluntad de los que contratan no puede ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres; aunado a que daría lugar a que se defrauden derechos de terceros.

En consecuencia, se sostiene que la prueba confesional a cargo de la demandada no es apta para demostrar los atributos de la posesión y por ende, no es factible ni tomarlo en consideración a manera de aceptación o allanamiento por parte de la demandada para la procedencia de la acción de usucapión y por tanto no se le confiera valor probatorio alguno a dicha probanza.

En lo que se refiere a las documentales consistentes en contrato privado de compraventa de veintiséis de marzo de dos mil cuatro, un certificado de libertad o de gravamen del predio materia del juicio, constancia de escrito de la asociación de colonos Montaña Manantial de Tezoyuca A.C., recibos de pago de impuesto predial, agua potable y suministro de luz, no se les otorga ningún valor probatorio en torno al punto en estudio, ya que el contenido de tales documentos no relaciona o hace referencia a que la posesión que la parte actora aparentemente detenta del predio materia del juicio, tenga las características de ser pacífica, continua, pública y cierta; en efecto, con las documentales en comento, en su caso, se demuestra la existencia de la celebración del contrato privado de compraventa entre la actora *****y SOLUCIÓN PRODUCTIVA S.A. de C.V., asimismo que el referido inmueble se encuentra

inscrito en favor de ésta última en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, así diversos pagos realizados por el impuesto predial, suministro de agua y energía eléctrica, pero resulta insuficiente para acreditar que la posesión que dice el actor detentar sobre dicho inmueble tenga las características de ser pacífica, continua, pública y cierta.

Finalmente, por cuanto a la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana, no se les confiere valor probatorio pues de autos no se advierten elementos ni presunciones que acrediten las características de la posesión apta para prescribir por parte del demandado respecto al inmueble materia de este asunto.

Por ello, al no acreditarse las características de la posesión susceptibles de prescribir, es evidente que la acción que promovió la *****, no puede prosperar, máxime que no ofreció ningún otro elemento probatorio que genere convicción a este Juzgado y por ende, no justificó los hechos constitutivos de sus pretensiones, como estaba obligado, en términos de lo dispuesto por el artículo 386 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice:

“ARTÍCULO 386.- 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, ésta 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.

**PODER JUDICIAL**

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

Sirviendo de apoyo a lo antes señalado, por analogía la siguiente tesis que a la letra dice:

*Época: Décima Época
Registro: 2018505
Instancia: Plenos de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación
Libro 60, Noviembre de 2018, Tomo II
Materia(s): Civil
Tesis: PC.XVII. J/17 C (10a.)
Página: 1640*

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. EL ALLANAMIENTO A LA DEMANDA NO ES APTO PARA DEMOSTRAR LOS "ATRIBUTOS DE LA POSESIÓN" (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA).

La prescripción positiva es una institución del derecho civil de orden público, que dota de seguridad jurídica a los poseedores de un bien que acrediten los "atributos de la posesión", en términos de los artículos 1153 y 1154 del Código Civil del Estado de Chihuahua, esto es, de manera pública, pacífica, continua de buena fe y en un lapso suficiente; de modo que, si al contestar la demanda el enjuiciado se allana a las pretensiones del actor, ese reconocimiento sólo produce el acreditamiento de la causa generadora de la posesión a título de dueño, pero no es apto para demostrar los atributos de la posesión, pues las cualidades de ésta no son hechos propios del demandado, por lo que no se releva al actor de probar los hechos intrínsecos y fundatorios de su pretensión; de ahí que le corresponda probar los demás elementos constitutivos de su acción, para no afectar derechos de terceros.

En mérito de lo anterior, se declara improcedente la acción que en la vía ordinaria civil promovió *****contra AFIANZADORA FIDUCIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE e INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, a quien, por tanto, debe absolvérsele de las pretensiones que les fueron reclamadas, razón por la cual, se considera innecesario proceder al estudio de las defensas y excepciones que se opusieron en este asunto.

Respecto al pago de gastos y costas, en virtud que de autos no se advierte que las partes hayan procedido con temeridad o mala fe, en términos de los dispuesto por

el artículo 164 del Código Procesal Civil en vigor del Estado, no se hace condena alguna por estos conceptos, debiendo cada parte reportar las que en su caso hubiere erogado.

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

R E S U E L V E:

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

SEGUNDO.- La parte *********, **no** acreditó la acción que hizo valer contra **AFIANZADORA FIDUCIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE e INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, consecuentemente:

CUARTO.- Se declara **IMPROCEDENTE** la acción que en la vía ordinaria civil promovió ********* contra **AFIANZADORA FIDUCIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE e INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, por tanto, se absuelve a los demandados de las pretensiones que les fueron reclamadas.

QUINTO.- No se hace condena en gastos y costas en la presente instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

**PODER JUDICIAL**

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

Así, lo resolvió y firma la Licenciada **IXEL ORTIZ FIGUEROA**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, quien actúa ante la Secretaria de Acuerdos adscrita a la Tercera Secretaría de este Juzgado, Licenciada **GABRIELA SALVADOR COBOS**, quien da fe.

RGV