

**PODER JUDICIAL**

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

V I S T O S, para resolver en definitiva, los autos del expediente número **705/2019**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por ***** por su propio derecho y además en su carácter de único y universal heredero y albacea de la **SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE *******, también conocida como ***** contra **BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS (BANOBRAS) SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO e INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, radicado en la Tercera Secretaria 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 veintidós de octubre de dos mil diecinueve y que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció ***** por su propio derecho y además en su carácter de único y universal heredero y albacea de la **SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE *******, también conocida como ***** , demandado en la vía ordinaria civil de **BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS (BANOBRAS) SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO e INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, las siguientes pretensiones:

*“A) La declaración en sentencia judicial dictada por usted, en el sentido de que ha operado a favor de la sucesión intestamentaria a bienes de *****; también conocida como ***** la prescripción positiva o adquisitiva, del inmueble identificado como *****; con una superficie de ciento cuarenta y siete metros cuadrados, con clave catastral *****; folio electrónico inmobiliario *****; con las siguientes medidas y colindancias: ******

*B) Como consecuencia de la prestación reclamada en el inciso que antecede, la cancelación de los nombres que aparecen en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; inscribiéndose a favor de *****; también conocida como *****; respecto del bien inmueble identificado como lote de terreno número 35, ubicado en calle Olivo, número 35 del Fraccionamiento Villas del Descanso, en el municipio de Jiutepec, Morelos, con una superficie de ciento cuarenta y siete metros cuadrados, con clave catastral *****; folio electrónico inmobiliario *****”*

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 descritos en el sello fechador de la citada oficialía e invocó los preceptos legales que considero aplicables al caso.

2.- Admisión de la demanda. Por auto de fecha veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve, se admitió la demanda a trámite en la vía y forma propuesta, se ordenó formar y registrar el expediente en el Libro de Gobierno correspondiente y finalmente se ordenó 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.

3.- Emplazamientos. Con fechas quince de noviembre de dos mil diecinueve y quince de junio de dos mil veintiuno, fueron emplazados a juicio los demandados
INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y



PODER JUDICIAL

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

CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS y BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS (BANOBRAS) SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, respectivamente.

4.- Contestaciones de demanda. Por escritos recibidos en la oficialía de partes de este Juzgado los días veintinueve de noviembre de dos mil diecinueve y veintinueve de junio de dos mil veintiuno, los demandados INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS y BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS (BANOBRAS) SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, respectivamente dieron contestación a la demanda incoada en su contra, oponiendo las excepciones que consideraron aplicables al asunto; con dichas contestaciones en autos de siete de enero de dos mil veinte y veinte de julio de dos mil veintiuno, se ordenó dar vista a la parte actora por el plazo de tres días para que manifestara lo que a su derecho correspondiera.

5.- Desahogos de vista. Por escritos recibidos en la oficialía de partes de este Juzgado los días catorce de enero de dos mil veinte y tres de agosto de dos mil veintiuno fueron desahogadas las vistas que se le dieron a la parte actora con relación a las contestaciones de demanda.

6.- Audiencia de conciliación y depuración. Con fecha quince de septiembre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la celebración de la audiencia de conciliación y depuración en el presente asunto en la cual se hizo

constar la imposibilidad de realizar una conciliación entre las partes, por lo que se procedió a la depuración del juicio y posteriormente se abrió el mismo a prueba por el plazo de ocho días

6.- Pruebas de la parte actora. Dentro del periodo probatorio la parte actora ofreció y le fueron admitidas las siguientes pruebas: 1) La confesional del demandado BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS (BANOBRAS) SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, 2) La declaración de parte del demandado BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS (BANOBRAS) SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, 3).- testimoniales de ***** y *****, 4) Las documentales consistentes en: a) Contrato de promesa de compraventa de fecha treinta de mayo de mil novecientos ochenta celebrado entre ***** como compradora y ***** como vendedora respecto del predio materia del presente asunto, b) Escritura pública número 60,395, c) Boleta de pago de impuesto predial del predio materia de este asunto, d) Certificado de libertad o de gravamen del predio materia del presente asunto, e) Copia certificada del expediente catastral número ***** y f) Impresión de copia simple del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, 5) La pruebas pericial en materia de topografía, 6) Las testimoniales de ***** y *****, 7) Los informes a cargo de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Obras y Servicios Públicos, Predial y Catastro del Ayuntamiento de Jiutepec, Morelos y del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado



PODER JUDICIAL

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

de Morelos, 8) La instrumental de actuaciones y 9) La presuncional en su doble aspecto legal y humana.

7.- Informes. Por oficios recibidos en la oficialía de partes de este Juzgado los días trece de octubre y cinco de noviembre de dos mil veintiuno fueron rendidos los informes a cargo de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Obras y Servicios Públicos, Predial y Catastro del Ayuntamiento de Jiutepec, Morelos y del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, respectivamente.

8.- Audiencia de pruebas y alegatos. Con fecha tres de noviembre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos en el presente asunto en donde se desahogaron las pruebas confesional y testimonial que ofreció la parte actora, asimismo dicha parte se desistió de la prueba de declaración de parte que ofreció a cargo de BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS (BANOBRA) SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO

9.- Dictamen Pericial. Por escrito recibido en la oficialía de partes de este Juzgado el diez de diciembre de dos mil veintiuno, el perito en materia de topografía designado por este Juzgado rindió su correspondiente dictamen pericial

10.- Citación para sentencia. Con fecha veinticinco de febrero de dos mil veintidós, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos en el presente asunto donde se hizo constar que

no quedaban pruebas pendientes por desahogar por lo que pasó a la fase de alegatos y, finalmente, atendiendo al estado procesal, se citó a las partes para oír sentencia, la cual ahora se dicta al tenor siguiente:

C O N S I D E R A N D O S:

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



PODER JUDICIAL

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

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 al tratarse sobre pretensiones sobre derechos reales; 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 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 Jiutepec, 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

**PODER JUDICIAL**

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

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 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.

Ahora bien para arribar a una conclusión, se hace necesario precisar que, del escrito de demanda se aprecia que el actor ***** por su propio derecho y además en su carácter de único y universal heredero y albacea de la SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE *****, también conocida como *****sustancialmente reclama la prescripción positiva o usucapión de un predio y las consecuencias inherentes a ella (cancelación de las inscripciones del anterior propietario y la realización de nuevas inscripciones a su favor), en ese tenor, analizadas las constancias procesales que integran los autos, se determina que **la vía ordinaria civil 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 respecto de las pretensiones de prescripción positiva o usucapión, por ser una obligación de la suscrita Juzgadora para ser



PODER JUDICIAL

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

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 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 de la parte actora **se encuentra plenamente acreditada**, lo anterior atendiendo a lo dispuesto por el

**PODER JUDICIAL**

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

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 parte actora ***** por su propio derecho y además en su carácter de único y universal heredero y albacea de la SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE ***** , también conocida como ***** , ello en virtud que del escrito de demanda, expone y afirma que la citada de cuius poseyó el inmueble del cual demanda su prescripción por el tiempo y las condiciones que refiere el Código Civil para que operara la figura jurídica de la usucapión, 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 BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS (BANOBRAS) SOCIEDAD NACIONAL DE

CRÉDITO e INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, en base a que, por cuanto al primero de los mencionados, es decir, BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS (BANOBRAS) SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, de la documental consistente en certificado de libertad o de gravamen que se adjuntó al escrito de demanda, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, aparece dicha persona moral como propietaria del inmueble objeto de la pretensión de usucapión, por tanto encuadra dentro de la hipótesis prevista por el precepto señalado.

Igualmente, se considera debidamente acreditada la legitimación pasiva del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, en virtud que la parte actora reclama las inscripciones y cancelaciones en dicha dependencia derivadas de la sentencia de este juicio de prescripción positiva.

Lo anterior sin perjuicio del análisis de fondo de la acción, porque el estudio de la legitimación no significa la procedencia en sí de todas las pretensiones reclamadas en el juicio.

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 ***** por su propio derecho y además en su carácter de único y universal heredero y albacea de la SUCESIÓN

**PODER JUDICIAL**

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

INTESTAMENTARIA A BIENES DE ***** , también conocida como ***** .

Marco jurídico aplicable.

Al respecto, al tratarse de **prescripción adquisitiva**, se cita como marco jurídico los artículos 1223, 1224, 1225, 1226 1237, 1238 y 1242 del Código Civil en vigor del Estado de Morelos, mismos que a la letra dicen:

“ARTICULO 1223.- NOCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN. Prescripción es un medio de adquirir bienes o derechos, o de perder estos últimos, así como de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.”

“ARTICULO 1224.- CLASES DE PRESCRIPCIÓN. Se llama prescripción positiva o usucapión la forma de adquirir bienes o derechos 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. Tratándose de derechos reales de garantía, no se podrán adquirir por prescripción. Se llama prescripción negativa la forma de liberarse de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, o de perder derechos reales por no ejercitarse, dentro del plazo que la Ley fije en cada caso o por disposiciones generales.”

“ARTICULO 1225.- OBJETO DE LA PRESCRIPCIÓN. Sólo pueden ser objeto de prescripción los bienes, derechos y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la Ley.”

“ARTICULO 1226.- CAPACIDAD PARA USUCAPIR. Pueden usucapir todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título, los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes”

2ARTICULO 1237.- 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”

*“ARTICULO *1238.- PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES 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 diez*

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, si 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”

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

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 cinco años, cuando se poseen 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 tenor, la posesión apta para prescribir, además de ser en concepto de dueño, debe fundarse en el ejercicio efectivo de la posesión durante el plazo establecido en la ley, lo que se traduce en el uso y goce real del bien. Esto es, debe sustentarse en una posesión



PODER JUDICIAL

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

continua, actual, directa, efectiva y permanente, que no sea interrumpida, y sólo puede tener lugar sobre bienes que están en el comercio, es decir, que son susceptibles de apropiación.

Es continua la posesión que no es interrumpida, y que se ejerce sin contradicción, por parte del interesado, esto es, de quien tiene el derecho de propiedad sobre el bien. El que se demuestre en el juicio que durante el plazo necesario para que opere la prescripción hubo alguna contradicción, por parte del interesado, o el reconocimiento del derecho del propietario, por parte de quien pretende usucapir, interrumpe el plazo para la prescripción, lo que inutiliza el plazo transcurrido con anterioridad.

Es pacífica la posesión que se ejerce sin violencia. Por ello, cuando se entra en posesión en virtud de actos violentos, el cómputo del plazo para la prescripción inicia hasta que los actos de violencia cesan. Asimismo, para que la posesión sea pacífica no debe estar sometida a controversia judicial -ni sobre la propiedad ni sobre la posesión- durante el lapso requerido para que opere la prescripción. La interposición de una demanda o de algún recurso interrumpe la prescripción.

Finalmente, es pública la posesión que se ejercita de modo que tengan conocimiento de ella no sólo los que tengan interés en interrumpirla, sino todo el mundo. Ello, en oposición a la posesión clandestina, esto es, la que se oculta de quienes pueden tener interés en interrumpirla.

La doctrina que ha ido construyendo el Alto Tribunal del País sobre las características que requiere la posesión originaria para prescribir, señala que la publicidad en la posesión debe manifestarse ostensiblemente, de manera indiscutible y objetiva, siendo susceptible de apreciarse por los sentidos, mediante la ejecución de actos que revelen que el poseedor es el dominador de la cosa, el que manda en ella, como dueño en sentido económico, frente a todo el mundo; que ejerce un poder indiscutible, de orden económico, para hacer suya la cosa desde el punto de vista de los hechos

Identificación del bien inmueble materia de la prescripción.

Ahora bien, antes de entrar al estudio de las características de la posesión que dice detentar la actora y si ésta es apta para prescribir, resulta conveniente en primer lugar el estudio de la **identificación** del bien inmueble objeto de la pretensión de usucapión, lo anterior dado que en su escrito de demanda, la parte actora señala que, administrativamente, fue fusionado con un diverso predio como una sola unidad topográfica.

En efecto, el actor sostiene que la ahora de cujus, adquirió por sendos contratos de compraventa tanto el predio objeto de la acción de usucapión (**número 35**) con clave catastral *********, así como el identificado como *********, con clave catastral *********, pero que, después de haberlos adquirido, de manera administrativa, es decir, ante la Dirección General de Catastro del Ayuntamiento

**PODER JUDICIAL**

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

de Jiutepec, Morelos, ambos fueron fusionados bajo la clave catastral única ***** con una superficie de 305.00 metros cuadrados.

Asimismo, que el juicio sucesorio intestamentario a bienes de *****, también conocida como ***** el actor se adjudicó por herencia el lote de terreno y casa en él constituido, *****, con clave catastral *****.

Por las razones antes anotadas, este Juzgado estima que resulta conveniente comenzar con el estudio de la identificación del inmueble materia de la prescripción, esto es, en primer lugar verificar si se encuentran acreditadas las manifestaciones realizadas por la actora en su escrito de demanda relativas a la fusión administrativa (del predio objeto de la prescripción con uno diverso) en una sola cuenta o clave catastral, situación de elemental importancia porque, igualmente, en su demanda expone que fue precisamente al momento de la formalización en escritura pública del contrato de compraventa del diverso predio fusionado (número 34) cuando comenzó a poseer el inmueble objeto de la prescripción (número 35) al estar ambos fusionados como una sola unidad topográfica.

Así, una vez analizadas las constancias procesales que integran el presente asunto, se determina que quedan debidamente acreditadas las manifestaciones realizadas en el escrito de demanda por la parte actora, relativas a la fusión administrativa que se realizó respecto del predio materia de este asunto con uno diverso, así como la debida identificación del predio sujeto a

prescripción, ello conforme a los razonamientos que se señalarán enseguida.

Primeramente, respecto de la fusión de los predios, se considera acreditado en términos de las documentales consistentes en:

a).-Boletas o recibos del impuesto predial expedida por la Tesorería Municipal del Municipio de Jiutepec, Morelos, de fecha veinte de julio de dos mil diecinueve.

b).- Con el primer testimonio de escritura pública número sesenta mil trescientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Notario Pública número Uno de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos de fecha veintitrés de julio de dos mil quince.

c).- Copias simples de avisos de traslación de dominio del predio identificado como *****.

d).- Copias certificadas del expediente catastral número *****.

Lo anterior toda vez que, por cuanto al primer testimonio de la escritura pública aludida y uno de las copias los avisos de traslación de dominio de fecha treinta de julio de mil novecientos setenta y nueve y copias certificadas del expediente catastral número ***** , se desprende que el inmueble identificado como lote de terreno y casa en él constituido, número **34** de la calle Olivo, en el Conjunto Habitacional Villas del Descanso en Jiutepec, Morelos, que se adjudicó hereditariamente ***** , tiene una superficie total de **ciento cuarenta y siete metros cuarenta centímetros cuadrados**, empero en las Boletas o recibos del impuesto predial expedida por

**PODER JUDICIAL**

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

la Tesorería Municipal del Municipio de Jiutepec, Morelos, así como en la diversa copia simple de aviso de traslación de dominio (de fecha dos de octubre de mil novecientos ochenta), se consignó que el mismo inmueble tenía una superficie de **trescientos cinco y trescientos seis metros cuadrados**, por lo que puede deducirse que, como lo expone la actora, el predio se fusionó administrativamente con relación al lote que se identifica con el número **35** que es materia del presente juicio de prescripción.

En consecuencia, en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, a dichas probanzas documentales se les concede pleno valor probatorio.

Máxime que las mismas se encuentran, para efectos de acreditar la fusión administrativa de los predios, robustecidas y corroboradas con la prueba de informe a cargo de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Obras y Servicios Públicos, Predial y Catastro del Ayuntamiento de Jiutepec, Morelos, toda vez que de dicho informe se desprende que en el aviso de traslado de dominio, respecto del inmueble identificado con la cuenta catastral *********, de fecha dos de octubre de mil novecientos ochenta, indica que el metraje del inmueble es de 305.00 metros cuadrados, **sin embargo la escritura que ampara dicho traslado de dominio tiene una superficie de 147.40 metros cuadrados correspondiente a *******, esto es, de manera presuntiva se acredita que el predio aludido se fusionó

administrativamente con relación al lote que se identifica con el número **35** que es materia del presente juicio de prescripción.

Ahora bien, debe señalarse ahora que la fusión de los predios y la identificación del inmueble que es materia del presente juicio de prescripción se acredita fundamentalmente con el resultado de la prueba pericial en materia de topografía a cargo del perito que designó este juzgado *********, quien rindió su correspondiente dictamen pericial, siendo relevante establecer que dicha prueba, por su naturaleza, es la idónea para determinar la plena y correcta identificación del predio, así como las manifestaciones de la parte actora en el sentido que el mismo se fusionó administrativamente con el identificado con el número 34, pues independientemente de la apreciación directa o en análisis que este órgano jurisdiccional pudiera llevar a cabo de diversas constancias, desde luego, resulta necesario el apoyo especializado sobre la materia topográfica, pues a través de los dictámenes periciales correspondientes se habrá de ilustrar a esta potestad judicial a efecto de contar con elementos de juicio suficientes que le permitan normar su criterio.

Ello es así, en virtud de que la materia de la indicada peritación lo que persigue es realizar diferentes tipos de mediciones del predio que más allá de su simple apreciación visual, implica adentrarse en conocimientos especializados en la referida materia, para conocer la

**PODER JUDICIAL**

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

verdad, esto es, las verdaderas medidas y colindancias que presenta el predio materia de la prescripción.

En consecuencia, este juzgado procede a la valoración de la referida prueba experticia, en específico del único dictamen pericial que obra en autos a cargo de ***** , comenzando por precisar que el peritaje es una actividad humana de carácter procesal, desarrollada en virtud de encargo judicial, por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por su experiencia o conocimientos técnicos, artísticos o científicos y mediante la cual se suministran al Juez argumentos y razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos, también especiales, cuya percepción o cuyo entendimiento escapa a las aptitudes del común de la gente y requieren esa capacidad particular para su adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas y de sus efectos o, simplemente, para su apreciación e interpretación. Luego, la peritación cumple con una doble función, que es, por una parte, verificar hechos que requieren conocimientos técnicos, artísticos o científicos que escapan a la cultura común del Juez y de la gente, sus causas y sus efectos y, por otra, suministrar reglas técnicas o científicas de la experiencia especializada de los peritos, para formar la convicción del Juez sobre tales hechos y para ilustrarlo con el fin de que los entienda mejor y pueda apreciarlos correctamente.

Por otra parte, en materia civil el valor probatorio del peritaje radica en una presunción concreta, para el

caso particular de que el perito es sincero, veraz y posiblemente acertado, cuando es una persona imparcial, capaz, experta en la materia de que forma parte el hecho sobre el cual dictamina que, además, ha estudiado cuidadosamente el problema sometido a su consideración, ha realizado sus percepciones de los hechos o del material probatorio del proceso con eficacia y ha emitido su concepto sobre tales percepciones y las deducciones que de ellas se concluyen, gracias a las reglas técnicas, científicas o artísticas de la experiencia que conoce y aplica para esos fines, en forma explicada, motivada, fundada y conveniente. Esto es, el valor probatorio de un peritaje depende de si está debidamente **fundado**. La **claridad** en las conclusiones es indispensable para que aparezcan exactas y el Juez pueda adoptarlas; su **firmeza** o la **ausencia de vacilaciones** es necesaria para que sean convincentes; la **lógica** relación entre ellas y los fundamentos que las respaldan debe existir siempre, para que merezcan absoluta credibilidad. Lo anterior encuentra soporte, por igualdad de razón, en la jurisprudencia I.3o.C. J/33, del Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, con registro 181056 en el sistema electrónico de consulta IUS, visible a página 1490, Tomo XX, julio de dos mil cuatro, Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que establece:

"PRUEBA PERICIAL, VALORACIÓN DE LA. SISTEMAS. En la valoración de las pruebas existen los sistemas tasados o legales y pruebas libres, o de libre convicción. Las pruebas legales son aquellas a las que la ley señala por anticipado la eficacia probatoria que el juzgador debe atribuirles. Así, el Código de Comercio en sus



PODER JUDICIAL

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

artículos 1287, 1291 a 1294, 1296, 1298 a 1300, 1304 y 1305, dispone que la confesión judicial y extrajudicial, los instrumentos públicos, el reconocimiento o inspección judicial y el testimonio singular, hacen prueba plena satisfechos diversos requisitos; que las actuaciones judiciales, los avalúos y las presunciones legales hacen prueba plena, y que el documento que un litigante presenta, prueba plenamente en su contra. Por otra parte, las pruebas de libre convicción son las que se fundan en la sana crítica, y que constituyen las reglas del correcto entendimiento humano. En éstas interfieren las reglas de la lógica con las reglas de la experiencia del Juez, que contribuyen a que pueda analizar la prueba con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas. Esos principios se encuentran previstos en el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al establecer que los medios de prueba aportados y admitidos serán valorados en su conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica y de su decisión. De modo que salvo en aquellos casos en que la ley otorga el valor probatorio a una prueba, el Juez debe decidir con arreglo a la sana crítica, esto es, sin razonar a voluntad, discrecionalmente o arbitrariamente. Las reglas de la sana crítica consisten en su sentido formal en una operación lógica. Las máximas de experiencia contribuyen tanto como los principios lógicos a la valoración de la prueba. En efecto, el Juez es quien toma conocimiento del mundo que le rodea y le conoce a través de sus procesos sensibles e intelectuales. La sana crítica es, además de la aplicación de la lógica, la correcta apreciación de ciertas proposiciones de experiencia de que todo hombre se sirve en la vida. Luego, es necesario considerar en la valoración de la prueba el carácter forzosamente variable de la experiencia humana, tanto como la necesidad de mantener con el rigor posible los principios de la lógica en que el derecho se apoya. Por otra parte, el peritaje es una actividad humana de carácter procesal, desarrollada en virtud de encargo judicial por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por su experiencia o conocimientos técnicos, artísticos o científicos y mediante la cual se suministran al Juez argumentos y razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos, también especiales, cuya percepción o cuyo entendimiento escapa a las aptitudes del común de la gente y requieren esa capacidad particular para su adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas y de sus efectos o, simplemente, para su apreciación e interpretación. Luego, la peritación cumple con una doble función, que es, por una parte, verificar hechos que requieren conocimientos técnicos, artísticos o científicos que escapan a la cultura común del Juez y de la gente, sus causas y sus efectos y, por otra, suministrar reglas técnicas o científicas de la experiencia especializada de los peritos, para formar la convicción del Juez sobre tales hechos y para ilustrarlo con el fin de que los entienda mejor y pueda apreciarlos correctamente. Por otra parte, en materia civil o mercantil el valor probatorio del peritaje radica en una presunción concreta, para el caso particular de que el perito es sincero, veraz y posiblemente acertado, cuando es una persona honesta, imparcial, capaz, experta en la materia de que forma parte el hecho sobre el cual dictamina que, además, ha estudiado cuidadosamente el problema sometido a su consideración, ha realizado sus percepciones de los hechos o del material probatorio del proceso con eficacia y ha

emitido su concepto sobre tales percepciones y las deducciones que de ellas se concluyen, gracias a las reglas técnicas, científicas o artísticas de la experiencia que conoce y aplica para esos fines, en forma explicada, motivada, fundada y conveniente. Esto es, el valor probatorio de un peritaje depende de si está debidamente fundado. La claridad en las conclusiones es indispensable para que aparezcan exactas y el Juez pueda adoptarlas; su firmeza o la ausencia de vacilaciones es necesaria para que sean convincentes; la lógica relación entre ellas y los fundamentos que las respaldan debe existir siempre, para que merezcan absoluta credibilidad. Si unos buenos fundamentos van acompañados de unas malas conclusiones o si no existe armonía entre aquéllos y éstas o si el perito no parece seguro de sus conceptos, el dictamen no puede tener eficacia probatoria. Al Juez le corresponde apreciar estos aspectos intrínsecos de la prueba. No obstante ser una crítica menos difícil que la de sus fundamentos, puede ocurrir también que el Juez no se encuentre en condiciones de apreciar sus defectos, en cuyo caso tendrá que aceptarla, pero si considera que las conclusiones de los peritos contrarían normas generales de la experiencia o hechos notorios o una presunción de derecho o una cosa juzgada o reglas elementales de lógica, o que son contradictorias o evidentemente exageradas o inverosímiles, o que no encuentran respaldo suficiente en los fundamentos del dictamen o que están desvirtuadas por otras pruebas de mayor credibilidad, puede rechazarlo, aunque emane de dos peritos en perfecto acuerdo. Por otra parte, no basta que las conclusiones de los peritos sean claras y firmes, como consecuencia lógica de sus fundamentos o motivaciones, porque el perito puede exponer con claridad, firmeza y lógica tesis equivocadas. Si a pesar de esta apariencia el Juez considera que los hechos afirmados en las conclusiones son improbables, de acuerdo con las reglas generales de la experiencia y con la crítica lógica del dictamen, éste no será conveniente, ni podrá otorgarle la certeza indispensable para que lo adopte como fundamento exclusivo de su decisión, pero si existen en el proceso otros medios de prueba que lo corroboren, en conjunto podrán darle esa certeza. Cuando el Juez considere que esos hechos son absurdos o imposibles, debe negarse a aceptar las conclusiones del dictamen."

Señalado lo anterior, debe decirse que a criterio de este juzgado, el dictamen rendido en este juicio por ***** , designado por este juzgado, merece **plena eficacia probatoria** y para justificar lo anterior, es necesario señalar que el referido dictamen pericial se compone de los siguientes elementos:

- 1.- Antecedentes, en este punto el perito establece que el objeto de su estudio es hacer un dictamen en topografía del bien inmueble que se identifica como

**PODER JUDICIAL**

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

***** con clave catastral ***** y folio electrónico inmobiliario *****.

2.- Identificación del predio. El perito refiere que realizado el levantamiento topográfico el inmueble se ubica sobre *****.

3.- Métodos y técnicas utilizados. Señala el perito que utilizó en la elaboración del dictamen el análisis documental (conocimiento de los documentos que obran en el expediente), el método de medición directa (ubicación e identificación del predio y levantamiento topográfico) además que en la elaboración de su dictamen utilizó en parte, la técnica del método sintético que procede de las partes al todo, así como el analítico.

4.- Dictamen. El perito indica, en lo relativo a la ubicación y nomenclatura del pedio contenido en la escritura pública número 60,395 descrito como lote de terreno y casa en él construida, ***** con clave catastral ***** es correcta.

También que con base en las documentales que obran en autos en el predio que en un momento histórico se identificó con la clave catastral ***** que se denominó como “lote 34-bis”, tiene realmente una superficie total de 147.147 metros cuadrados y que **mediante fusión con el lote catastral ***** , actualmente forman el predio que se identifica con la clave catastral *******

Conclusiones. Así, el perito esencialmente concluye que el predio materia del presente existe y es cierto,

también que el predio con clave catastral ***** que se denominó como “lote 34-bis” tiene identidad y es el mismo que el descrito en la escritura pública número 21,157 y que es a su vez mencionado en los antecedentes de la diversa escritura pública número 60,395. Igualmente que el predio con clave catastral ***** identificado como lote de terreno número 35 de la calle Olivo en el Conjunto Habitacional Villas del Descanso en el Municipio de Jiutepec, Morelos, tiene identidad y se trata del mismo que se describe en el contrato de promesa compraventa realizado por DAMIANA GAYTAN MANUEL y que el predio con clave catastral ***** en todos sus elementos **son resultado de la fusión de los predios** con claves catastrales ***** y *****.

Del dictamen acabado de citar, se advierte que el indicado experto llevó a cabo un análisis detallado así como las mediciones correspondientes respecto del inmueble objeto del presente asunto y del diverso identificado con el número 34, elementos por los cuales concluye que el predio materia del presente asunto existe y es cierto, que el predio con clave catastral ***** que se denominó como “lote 34-bis” tiene identidad y es el mismo que el descrito en la escritura pública número 21,157 y que es a su vez mencionado en los antecedentes de la diversa escritura pública número 60,395. Igualmente que el predio con clave catastral ***** identificado como lote de terreno número 35 de la calle Olivo en el Conjunto Habitacional Villas del Descanso en el Municipio de Jiutepec, Morelos, tiene

**PODER JUDICIAL**

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

identidad y se trata del mismo que se describe en el contrato de promesa compraventa realizado por ***** y que el predio con clave catastral ***** en todos sus elementos **son resultado de la fusión de los predios** con claves catastrales ***** y *****, como efectivamente lo expuso la parte actora en su escrito de demanda.

Con base en lo anterior, el señalado peritaje rendido en autos por el experto propuesto por este Juzgado, merece eficacia probatoria en virtud de que reúne los requisitos técnicos y metodológicos que permiten a esta autoridad valerse de su opinión a efecto de arribar, con elementos de juicio suficientes, a la toma de decisión en este asunto, ya que existe claridad, firmeza y ausencia de vacilaciones, en la conclusión mencionada; consta una lógica relación entre los fundamentos del dictamen y dicha conclusión, pues una vez que realizó las mediciones correspondientes al inmueble obtuvo por una parte que el predio con clave catastral ***** que se denominó como “lote 34-bis” tiene identidad y es el mismo que el descrito en la escritura pública número 21,157 y que es a su vez mencionado en los antecedentes de la diversa escritura pública número 60,395, también que el predio con clave catastral ***** identificado como *****, tiene identidad y se trata del mismo que se describe en el contrato de promesa compraventa realizado por ***** y finalmente que los dos predios mencionados fueron fusionados con clave catastral *****, lo que es acorde a la lógica y a la experiencia humana, además de que con

ellas no se contrarían hechos notorios, ni las normas generales de la experiencia.

Por tanto, como el dictamen analizado reúne los requisitos técnicos y metodológicos necesarios para que las observaciones realizadas y conclusiones a las que arribó el perito, puedan ser aceptadas, a efecto de ilustrar el criterio de este órgano jurisdiccional, el mismo merece pleno valor probatorio.

En consecuencia este Juzgado, en atención a las conclusiones del perito, así como las pruebas documentales y de informe reseñadas, tiene por debidamente acreditado, por una parte, que el predio identificado como lote de terreno y casa en él constituido número 34, de la calle Olivo, en el Conjunto Habitacional Villas del Descanso en Jiutepec, Morelos, identificado anteriormente con la clave catastral ***** tiene identidad y es el mismo que el descrito en la escritura pública número 21,157 y que es a su vez mencionado en los antecedentes de la diversa escritura pública número 60,395, también que el predio con clave catastral ***** identificado como lote de terreno número 35 de la calle Olivo en el Conjunto Habitacional Villas del Descanso en el Municipio de Jiutepec, Morelos (que es objeto de la pretensión de prescripción) tiene identidad y se trata del mismo que se describe en el contrato de promesa compraventa realizado por ***** y finalmente que los dos predios mencionados fueron

**PODER JUDICIAL**

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

fusionados con clave catastral ***** , lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

Estudio sobre la prescripción positiva.

Ahora bien, una vez que se ha determinado la identificación correcta del inmueble materia del presente asunto, así como la fusión administrativa que se realizó sobre él con relación a un diverso predio (número 34), enseguida se procede al estudio en sí de la pretensión de prescripción positiva y en ese tenor, analizadas que fueron las probanzas desahogadas en el presente juicio, se determina que la acción ejercitada es **procedente** al haberse acreditado la posesión con las características requeridas por la ley de la actora en relación al inmueble objeto del juicio, tal y como se expondrá enseguida.

Causa generadora de la posesión.

En primer lugar, se considera que la causa generadora de la posesión expuesta por la parte actora en su demanda, esto es que la ahora de cujus ***** , con fecha treinta de mayo de mil novecientos ochenta, adquirió mediante un contrato de promesa de compraventa el inmueble objeto de la pretensión de prescripción, identificado como ***** , con una superficie de ciento cuarenta y siete metros cuadrados, con clave catastral ***** , folio electrónico inmobiliario ***** , con las siguientes medidas y colindancias: ***** , contrato que fue certificado ante la fe del Juez de Paz del Ayuntamiento Constitucional de Cuernavaca, Morelos el veinte de julio de mil novecientos ochenta y tres, se encuentra plenamente acreditado, en términos de

la prueba documental consistente en el propio contrato de promesa de compraventa, celebrado el veinte de julio de mil novecientos ochenta y tres entre ***** como compradora y ***** como vendedora, documental que al no haber sido objetada es factible concederle valor probatorio, en virtud que de dicha documental se advierte y por tanto se acredita que con fecha veinte de julio de mil novecientos ochenta y tres, la ahora de cujus celebró un contrato de compraventa respecto del predio que es materia de este asunto.

Además, se considera también, lo expuesto por el perito en materia de topografía designado por este Juzgado ***** en el dictamen pericial que emitió en el sentido que el predio con clave catastral ***** identificado como ***** (que es objeto de la pretensión de prescripción) tiene identidad y se trata del mismo que se describe en el contrato de promesa compraventa realizado por ***** , dictamen que fue valorado en líneas que anteceden y que también sirve para tener por acreditada la causa generadora de la posesión que se invoca en la demanda.

Siendo además importante señalar que dicho contrato adquiera además eficacia probatoria al contar con **fecha** cierta ya que de su contenido se aprecia que el veinte de julio de mil novecientos ochenta y tres el entonces Juez de Paz de Cuernavaca, Morelos, certificó e hizo constar que las firmas que calzaban dicho contrato son auténticas y pertenecían a las personas de quien se trataba, esto es, se presentó ante un funcionario público.



PODER JUDICIAL

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

Ahora bien, no pasa por desatendido para este Juzgado el hecho que *****, quien fungió como vendedora en el citado contrato de promesa de compraventa que se invoca como causa generadora de la posesión, no tenía facultades para disponer del citado inmueble, esto al no ser la dueña del mismo, tal y como, incluso, lo refiere la propia parte actora en el hecho 5 de la demanda, empero esto no representa obstáculo alguno para tener por acreditada la causa generadora de la posesión que invoca la actora, en virtud que la accionante ejercita la acción de prescripción adquisitiva **basada en la mala fe** y en tal consideración no es jurídicamente correcto que se le imponga la carga de contar con un contrato traslativo de dominio en donde existieran las bases suficientes para creer que su vendedor era el legítimo propietario del inmueble, es decir, podía disponer de él, toda vez que ello tal solo aplica tratándose de acciones relativas a la usucapión basada en la buena fe, esto es, una situación ajena a la litis del presente asunto, por lo que en el caso, por tratarse de una posesión basada en la mala fe, solo debe acreditarse, como en el caso, la existencia del acto jurídico que se invoca como causa generadora de la posesión y que el objeto del mismo sea la posesión originaria y no una precaria o derivada, lo que acontece en este asunto porque la compraventa celebrada entre ***** como compradora y ***** como vendedora y máxime que dicho contrato (aun con el vicio indicado) es suficiente para acreditar la causa generadora de la posesión ya que el mismo se trató de una compraventa, es decir, se trata de **una posesión**

originaria y no derivada o precaria. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

Registro digital: 2024088

Instancia: Primera Sala

Undécima Época

Materias(s): Civil

Tesis: 1a./J. 2/2022 (11a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 9, Enero de 2022, Tomo II, página 836

Tipo: Jurisprudencia

PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE MALA FE Y SIN TÍTULO. PARA QUE OPERE, DEBE ACREDITARSE FEHACIENTEMENTE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN.

Hechos: En un juicio de amparo directo se reclamó una resolución dictada en apelación en la que se consideró que operó la figura de la prescripción positiva sobre un bien inmueble, en beneficio de diversa persona. El Tribunal Colegiado de Circuito concedió el amparo a la parte quejosa principal al considerar que en el caso no se había acreditado la causa generadora de la posesión en concepto de propietario. Inconforme con el fallo anterior, el tercero interesado y quejoso adherente interpuso recurso de revisión.

Criterio jurídico: La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación confirma la decisión del Tribunal Colegiado, al estimar que el requisito de acreditar fehacientemente la causa generadora de la posesión, en un juicio de prescripción positiva obtenida de mala fe y sin título, no resulta desproporcional al grado de impedir el ejercicio del derecho a la propiedad, sino que constituye una adecuada garantía procesal de seguridad jurídica.

Justificación: Para poder actualizar la prescripción positiva es necesario demostrar la causa generadora de la posesión, sin importar si se trata de buena o mala fe, a fin de establecer si se encuentra ante una posesión originaria o derivada. Esto, se erige como un requisito procesal esencial de la acción, que brinda certeza a los titulares originales del bien sobre su derecho de propiedad, sin que esto implique en forma alguna que el accionante de la usucapión se vea impedido para instar la función jurisdiccional en aras de reivindicar el derecho que pretende. Por lo que es menester cumplir con los requisitos que exige la ley, mismos que fueron establecidos por el legislador en uso de su libertad configurativa para crear certeza en la propiedad y en la posesión, materializando así la protección que, a través del debido proceso, otorga la Constitución General. De ahí que, de ninguna manera la posesión derivada puede ser apta para prescribir ya que se trata de una posesión ejercida sin ánimo de apropiación, es decir, enfocada exclusivamente en el uso y disfrute temporal de un bien, sin que pueda colegirse, sin previa demostración, que se tuvo desde un principio la posesión con ánimo de dueño. Por lo anterior, el requisito de acreditar fehacientemente la causa generadora de la posesión no resulta desproporcionado ni hace nugatorio el derecho al debido proceso en su vertiente de acceso a la justicia o los derechos a la posesión o a la propiedad, por el contrario, constituye una adecuada garantía procesal de seguridad jurídica en aras de la tutela de todos estos derechos.

Características de la posesión.



PODER JUDICIAL

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

En otro aspecto, cabe citar, respecto de los diversos requisitos necesarios para la procedencia de la acción de prescripción, se determina que los mismos quedan plenamente acreditados lo anterior en base a las siguientes consideraciones: Por lo que respecta al elemento relativo a que la posesión sea en **concepto de dueño**, se considera plenamente acreditado; para justificar lo anterior, conviene exponer algunos aspectos relativos a este elemento, por ello, en primer lugar se determina que la posesión ejercida en concepto de dueño, es la única apta para prescribir, por ello es un requisito necesario e indispensable para la procedencia de la prescripción adquisitiva, pues se insiste, solo dicha posesión es apta para prescribir, ya que es evidente que para que prospere una revelación en el sentido de que se adquirió la posesión en concepto de dueño o de propietario, es menester que se demuestre la causa que le dio ese carácter, pues si sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción, es claro que no es suficiente para ello la posesión derivada o precaria.

Considerar lo contrario, daría lugar a que, el simple detentador, el arrendatario o depositario, a su capricho, podrían constituirse en poseedores en nombre propio, cambiando su verdadera condición de poseedores precarios para pretender, luego de cierto tiempo, adquirir la propiedad del inmueble por prescripción, con la sola manifestación de que siempre han poseído en concepto de dueños o de propietarios en virtud de determinado acto jurídico de dominio, cosa jurídicamente inaceptable, en

atención a que una posesión derivada o precaria debe continuar con esa calidad, mientras no sobrevenga la mutación establecida en la ley.

En ese sentido, esta autoridad considera que dicho elemento quedó plenamente demostrado con base en que, como se ha expuesto previamente en la presente resolución, la actora acreditó la causa generadora de su posesión, esto es el contrato de promesa de compraventa realizado sobre el predio objeto del juicio; en consecuencia, al haberse acreditado la causa, también se acredita que la posesión que detenta el actor es en un concepto de dueño pues acredita entrar en posesión del predio en virtud del contrato de compraventa y por ello en su carácter de propietario de dicho predio.

Reiterándose el argumento en el sentido que si bien ***** , quien fungió como vendedora en el citado contrato de promesa de compraventa que se invoca como causa generadora de la posesión, no tenía facultades para disponer del citado inmueble, esto al no ser la dueña del mismo, tal y como, incluso, lo refiere la propia parte actora en el hecho 5 de la demanda, empero esto no representa obstáculo alguno para tener por acreditada ni la causa generadora de la posesión que invoca la actora ni la posesión en concepto de dueño, en virtud que la accionante ejercita la acción de prescripción adquisitiva **basada en la mala fe** y en tal consideración no es jurídicamente correcto que se le imponga la carga de contar con un contrato traslativo de dominio en donde existieran las bases suficientes para creer que su



PODER JUDICIAL

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

vendedor era el legítimo propietario del inmueble, es decir, podía disponer de él, toda vez que ello tal solo aplica tratándose de acciones relativas a la usucapión basada en la buena fe, esto es, una situación ajena a la litis del presente asunto, por lo que en el caso, por tratarse de una posesión basada en la mala fe, solo debe acreditarse, como en el caso, la existencia del acto jurídico que se invoca como causa generadora de la posesión y que el objeto del mismo sea la posesión originaria y no una precaria o derivada, lo que acontece en este asunto porque la compraventa celebrada entre ***** como compradora y ***** como vendedora y máxime que dicho contrato (aun con el vicio indicado) es suficiente para acreditar la causa generadora de la posesión y que la posesión se ejerce en concepto de dueño ya que el mismo se trató de una compraventa, es decir, se trata de **una posesión originaria** y no derivada o precaria.

Finalmente, en relación con los diversos elementos de la posesión constitutivos de la prescripción adquisitiva (ejercida en forma pacífica, continua, pública, cierta y por el tiempo cinco años) se consideran debidamente acreditados en términos de las pruebas ofrecidas por la parte actora y con las constancias procesales que integran el presente asunto; así, de manera individual, se estima que las características de la posesión se probaron con los siguientes elementos:

1.- **Pacífica.** Así, este elemento se estima probado por dos aspectos esenciales. a).- En virtud de haberse

demostrado la causa generadora de la posesión de la parte actora (contrato privado de compraventa). b).- Al no existir prueba alguna que demuestre lo contrario.

Ello porque al haberse acreditado la causa generadora de la posesión invocada por la parte actora (contrato de promesa de compraventa), se acredita que la posesión se adquirió sin violencia, por lo que debe considerarse que continua de esta manera a menos que se demuestre lo contrario, lo cual no acontece en el presente asunto, toda vez que de autos no se advierte la existencia de actos agresivos o beligerantes en la posesión (no pacífica). Sirve de apoyo a lo anterior la tesis I.3o.C.498 C del Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, consultable en la página 1484 del Tomo XXII, julio de 2005, Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta (registro 177884), de rubro y texto:

"POSESIÓN EN FORMA PACÍFICA. SE PRESUME QUE CONTINÚA ASÍ COMO CONSECUENCIA DEL TÍTULO GENERADOR DE LA POSESIÓN Y CORRESPONDE LA CARGA DE LA PRUEBA DE DESVIRTUARLA A QUIEN LA CUESTIONA.- Conforme a los artículos 823 y 827 del Código Civil para el Distrito Federal cuando la posesión se adquiere sin violencia se considera pacífica y se presume que continúa de esa forma a menos que se demuestre que ha cambiado la causa de la posesión; por tanto quien demanda la prescripción positiva de un inmueble y presenta como causa generadora de su posesión un título traslativo de dominio tiene a su favor la presunción de que la posesión continúa siendo en forma pacífica y corresponde a quien cuestiona tal calidad demostrar que la posesión no ha sido pacífica sino que se ha mantenido a través de la fuerza."

2.- Continua. A su vez, la continuidad también se infiere al haberse acreditado previamente la causa generadora de la posesión de la parte actora (contrato de promesa de compraventa) y al no existir prueba alguna que demuestre lo contrario. En efecto, al acreditarse

**PODER JUDICIAL**

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

plenamente que la parte actora entró en posesión del predio materia del juicio en virtud de un contrato de promesa de compraventa y que entró en dicha posesión (según lo expuesto en la demanda) desde el momento de la firma de la escritura pública número 21,157 (relativa al lote 34) desde el siete de agosto de mil novecientos ochenta (recuérdese que se acreditó la fusión administrativa de los pedios 34 y 34), se acredita en consecuencia la fecha en que entró a poseer el inmueble (siete de agosto de mil novecientos ochenta) y en virtud de no encontrarse de autos elementos que demuestren lo contrario, que la referida posesión que detenta es de forma continua hasta la fecha. En apoyo a lo anterior, es oportuno citar la tesis sustentada por la otrora Tercera Sala del Órgano Jurisdiccional Supremo de la Nación, visible en la página 2716 del Tomo CV, Quinta Época del Semanario Judicial de la Federación (registro 343793), que se lee:

"POSESIÓN PACÍFICA Y CONTÍNUA (LEGISLACIÓN DE VERACRUZ).-Las características de la posesión pacífica y continua son simplemente negativas, pues sólo significan que la posesión no se adquirió por violencia, ni fue interrumpida por alguno de los medios legales que especifica de una manera expresa el artículo 1201 del Código Civil."

3.- **Pública.** Por su parte, la publicidad de la ocupación, también queda evidenciada del cúmulo probatorio, específicamente en lo que respecta al aludido contrato de promesa de compraventa (causa generadora de la posesión), con las documentales consistentes en los recibos de pago del predial del inmueble que constituye la unidad topográfica de los predios fusionados (34 y 35), los cuales, al no haber sido impugnados, se les confiere

valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos; en efecto, con las referidas documentales se advierte y se revela la actitud a través del tiempo de la actora en referencia con el inmueble a prescribir, es decir, dichas documentales constituyen, de manera indirecta, indicios de la actitud pública con la cual se ha disfrutado la posesión del inmueble. En ese sentido, es menester citar la diversa tesis de la pluricitada Tercera Sala, publicada en la página 2716, Tomo CV, Quinta Época del Semanario Judicial de la Federación (registro 343795), que dispone:

"POSESIÓN PÚBLICA DE INMUEBLES (LEGISLACIÓN DE VERACRUZ).-Conforme al artículo 861 del Código Civil, es posesión pública la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos; y es evidente que tratándose de inmuebles, tal posibilidad siempre existe cuando se realizan directamente los hechos posesorios por el mismo poseedor."

4.- Cierta y por el periodo de diez años. Estos elementos se acreditan en base a la documental consistente en el contrato privado promesa de compraventa de fecha treinta de mayo de mil novecientos ochenta, celebrada entre ***** como compradora y ***** como vendedora respecto del inmueble materia del presente juicio, documental que al no haber sido objetada, se le confiere pleno valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado, pues dicha documental es un documento o título que no deja dudas respecto a la posesión originaria que detentó la de cujus ***** , ahora su sucesión y respecto de la fecha en que entró en posesión del inmueble, esto es desde el momento de la firma 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

escritura pública número 21,157 (relativa al lote 34) desde el siete de agosto de mil novecientos ochenta (recuérdese que se acreditó la fusión administrativa de los pedios 34 y 35), por lo que a la fecha de la presentación de la demandada (veintidós de octubre de dos mil diecinueve), había transcurrido en exceso el plazo de diez años a que hace referencia el artículo 1238 del Código Civil en vigor del Estado tratándose la posesión de mala fe.

Aunado a lo anterior, debe decirse que la procedencia de la acción ejercitada se acredita además con el resultado de la prueba confesional ofrecida por la parte actora a cargo de la parte demandada BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS (BANOBRA) SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, la cual fue desahogada en diligencia de fecha tres de noviembre de dos mil veintiuno, ya que en la misma, dicha moral demandada fue declarada **confesa** de las posiciones que fueron calificadas de legales, dada su incomparecencia a la audiencia de mérito, existiendo por ende, un reconocimiento ficto de los siguientes puntos:

Que conoce a ***** y conoció a ***** , también conocida como ***** , que el inmueble identificado como ***** se encuentra identificado con el folio electrónico ***** , que su articulante se encuentra en posesión jurídica y materia del inmueble desde el siete de agosto de mil novecientos ochenta, que ***** y la finada ***** han poseído el inmueble aludido durante más de treinta y nueve años como legítimos propietarios y en contraste, el absolvente se ha

abstenido de poseer y ejercer sus derechos de propiedad del inmueble durante más de treinta y nueve años, que reconoce como únicos propietarios del inmueble a ***** y ***** en virtud del contrato de promesa de compraventa de fecha treinta de mayo de mil novecientos ochenta, por virtud del cual tienen la posesión del predio de manera pacífica, continua y pública, que desde el treinta de mayo de mil novecientos ochenta ha omitido realizar actos posesorios en el inmueble

Probanza a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado pues existen reconocimientos fictos de la parte demandada BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS (BANOBRAS) SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, en lo que aquí interesa, respecto del hecho que ***** y ***** en virtud del contrato de promesa de compraventa de fecha treinta de mayo de mil novecientos ochenta, tienen la posesión del predio identificado como ***** desde el siete de agosto de mil novecientos ochenta de manera pacífica, continua y pública, aspectos que corroboran lo expuesto por la parte actora en su escrito de demanda, razón por la cual se acredita fehacientemente la procedencia de la acción sobre usucapión que se promovió pues demuestra que la posesión que tiene la actora del predio materia del asunto, es apta para prescribir.

Aunado a ello, la prueba en comento se encuentra también robustecida con las pruebas testimoniales

**PODER JUDICIAL**

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

ofrecidas por la parte actora a cargo de *****y
*****, que fueron desahogadas en diligencia de tres
de noviembre de dos mil veintiuno, pues en esta el ateste
*****en esencia manifestó lo siguiente: Que conoce a
***** desde hace veinticinco años porque es su
vecino, que conoció de vista a ***** desde el ochenta
hasta el ochenta y tres, como tres años porque era su
vecina, que ***** vive el calle ***** desde hace
veinticinco años, en el carácter o calidad de dueño, y que
en el mismo domicilio también vivió ***** desde mil
novecientos ochenta, ella era la dueña original, que no
sabe la fecha exacta en que ***** y *****
comenzaron a habitar el inmueble pero que él tiene
veinticinco años de conocerlos y ya estaban ahí, que
conoce el inmueble de referencia porque pasa todos los
días por ahí para ir a su trabajo.

Por su parte el ateste *****, en esencia
manifestó lo siguiente: Que conoce a ***** desde que
llegó a vivir ahí en mil novecientos ochenta y cinco, son
vecinos, que conoció a ***** como unos seis años
antes que muriera, que ***** vive el calle *****,
que su casa tiene a un lado un terreno donde tiene una
cochera y la entrada tiene el número treinta y cinco desde
mil novecientos ochenta, en el carácter o calidad de
dueño, y que en el mismo domicilio también vivió *****
desde mil novecientos ochenta, que conoce el inmueble
de referencia porque son vecinos.

Testimonios a los que se les concede valor y
eficacia probatoria conforme a lo dispuesto por el artículo

490 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos; pues dichos atestes fueron claros y uniformes; además que son mayores de edad, les constan lo que han manifestado. Aunado a que en el medio probatorio en análisis se desahogó con todas las formalidades que la Ley en cita establece para tal efecto, aunado al hecho que los atestes declararon uniformemente y sus testimonios fueron claros y precisos, conocedores directamente de los hechos en virtud de haberlos percibido con sus sentidos, quienes apreciaron la realidad del caso; circunstancia que nos lleva a deliberar que los atestes tienen completa imparcialidad y por ende, crean la firme convicción en quien resuelve de ser verdad los hechos sobre los cuales declararon.

Testimonios de los que se deduce que son de unas personas que presenciaron de cerca los hechos sobre los cuales expusieron pues ambos afirmar sin vacilaciones conocer tanto a las partes en el presente asunto como el inmueble objeto de la pretensión de prescripción y que el mismo es propiedad de ***** y anteriormente de ***** hasta su fallecimiento, quienes también tienen su posesión desde mil novecientos ochenta, por lo que dicha probanza es apta para acreditar la posesión que detenta el actor del predio y que ésta es apta para prescribir. Robustece lo anterior las siguientes tesis que a continuación se enuncian:

*Novena Época
Registro: 164440
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXXI, Junio de 2010*

**PODER JUDICIAL**

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

Materia(s): Común

Tesis: 1.8o.C. J/24

Página: 808

“PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.

Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis”.

Novena Época

Registro: 201551

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tesis Aislada

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
IV, Septiembre de 1996*

Materia(s): Civil

Tesis: 1.8o.C.58 C

Página: 759

“TESTIMONIAL. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA PRUEBA.

Es de explorado derecho que las declaraciones de quienes atestiguan en un procedimiento judicial deben ser valoradas por el juzgador, teniendo en cuenta tanto los elementos de justificación concretamente especificados en las normas positivas de la legislación aplicable, como todas las demás circunstancias, objetivas y subjetivas que, mediante un proceso lógico y un correcto raciocinio, conduzcan a determinar la mendacidad o veracidad del testigo, pues éste no sólo es un narrador de un hecho, sino ante todo de una experiencia que vio y escuchó y por ende, su declaración debe apreciarse con tal sentido crítico. Por otra parte, la valoración de la prueba testimonial implica siempre dos investigaciones, a saber: la primera relativa a la veracidad del testimonio en la que se investiga la credibilidad subjetiva del testigo; la segunda es sobre la credibilidad objetiva del testimonio, tanto de la fuente de la percepción que el testigo afirma haber recibido, como en relación al contenido y a la forma de la declaración”.

Así pues, analizadas que son en su conjunto las probanzas que se han reseñado en la presente resolución, conforme a la lógica, la experiencia e interpretación jurídica correspondientes, es de advertirse que tales probanzas corroboran las argumentaciones vertidas por la actora en las que sustenta su pretensión,

toda vez que prueban de forma fehaciente que la posesión que detenta del predio en cuestión reúne los extremos que al caso prevé el artículo 1237 de la Ley sustantiva civil, por ende esta autoridad considera que es procedente su acción de prescripción.

V.- Análisis de las defensas y excepciones.

Ahora bien, en virtud que se ha determinado la procedencia de la acción ejercitada, enseguida, por sistemática jurídica, debe procederse al estudio de las defensas y excepciones que se opusieron en el presente asunto.

Así, la parte demandada BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS (BANOBRAS) SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO opuso las siguientes:

- 1.- La genérica de falta de acción.
- 2.- La derivada que no se encuentra reunido el litisconsorcio pasivo.
- 3.- La falta de acción.
- 4.- Las que se deriven de todo lo expuesto al dar contestación a los hechos de la demanda.

Analizadas las constancias procesales que integran el presente asunto, se determina que las excepciones opuestas por la parte demandada BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS (BANOBRAS) SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO son infundadas por los motivos y consideraciones que se expondrán enseguida.

**PODER JUDICIAL**

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

La falta de acción.

Esta excepción obtiene la calificativa de infundada por la naturaleza propia de la misma; en efecto, debe considerarse que las excepciones son defensas que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, en ese sentido, la alegación que hace la parte demandada en el sentido que la parte actora carece de acción y derecho, no entra, por lógica jurídica, dentro de esa división, más que nada se trata de la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, que como se ha visto, es procedente y por ello es evidente que la excepción en estudio no se justifica. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

*Octava Época
Registro: 219050
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Jurisprudencia
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación
54, Junio de 1992
Materia(s): Común
Tesis: VI. 2o. J/203
Página: 62
SINE ACTIONE AGIS.*

La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.

Litisconsorcio pasivo.

En esta excepción, la parte demandada esencialmente señala que no fue llamada al presente juicio BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS S.A. en su carácter de institución fiduciaria. Al respecto, esta excepción es notoriamente infundada porque, como se explicó en el apartado relativo al estudio de la legitimación pasiva, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 661 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, asiste legitimación pasiva en este asunto, al tratarse de un juicio sobre prescripción adquisitiva a la persona que aparezca como propietaria del inmueble en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos en este caso BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS (BANOBRAS) SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO por lo que resulta improcedente que se pretenda llamarlo también como institución fiduciaria quien no es, en estricto sentido, la titular registral del inmueble.

La falta de acción.

Respecto a esta excepción, se advierte que la parte actora la funda en dos aspectos esenciales, el primero dado que aduce, el inmueble forma parte de un fideicomiso y en consecuencia, la demandada solo actúa como institución fiduciaria, más no como institución de crédito por lo que, dice, debe ser absuelta de las prestaciones que le fueron reclamadas.

Asimismo, aduce que la actora no acredita tener justo título para la procedencia de su acción de prescripción.



PODER JUDICIAL

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

Los anteriores argumentos son infundados pues en lo que se refiere a su actuación como institución fiduciaria, dicha alegación ya fue desestimada en la excepción anterior, por tanto los argumentos relativos deben tenerse por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertaren en obvio de repeticiones innecesarias.

Respecto a la carencia de justo título, es notoriamente infundado porque como se explicó al momento del estudio de la acción, la pretensión ejercitada es la prescripción positiva basada en la posesión de mala fe del inmueble, por lo que no le es aplicable la figura jurídica del justo título.

Se explica, si bien es verdad que ***** , quien fungió como vendedora en el contrato de promesa de compraventa que se invoca como causa generadora de la posesión, no tenía facultades para disponer del citado inmueble, esto al no ser la dueña del mismo, tal y como, incluso, lo refiere la propia parte actora en el hecho 5 de la demanda, empero esto no representa obstáculo alguno para la procedencia de la acción, en virtud que, se insiste, la accionante ejercita la acción de prescripción adquisitiva **basada en la mala fe** y en tal consideración no es jurídicamente correcto que se le imponga la carga de contar con un contrato traslativo de dominio en donde existieran las bases suficientes para creer que su vendedor era el legítimo propietario del inmueble, es decir, podía disponer de él, toda vez que ello tal solo aplica tratándose de acciones relativas a la usucapión

basada en la buena fe, esto es, una situación ajena a la litis del presente asunto.

Las que se deriven de todo lo expuesto al dar contestación a los hechos de la demanda.

Respecto a esta excepción, se considera infundada también porque adolece de los elementos establecidos en el artículo 255 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice:

“Denominación de contrapretensiones. La defensa o contrapretensión procede en juicio aun cuando no se exprese su nombre con tal de que se determine con claridad y precisión el hecho en que se hace consistir la defensa”,

En este sentido, se considera improcedente al no determinarse con claridad y precisión en qué se hacen consistir.

Ahora bien, en lo que se refiere al codemandado e INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, del escrito de contestación de demanda se aprecia que promueve las siguientes:

- 1.- Las que se deriven de la contestación.
- 2.-La falta de acción y derecho.
- 3.- La falta de legitimación en la causa y en el proceso.
- 4.- La de contestación.
- 5.- La de normatividad administrativa.

Por lo que se refiere a la relativa a aquellas excepciones que deriven de la contestación vertida y la

**PODER JUDICIAL**

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

de contestación, se consideran improcedentes e infundadas atendiendo a que no se determina con claridad y precisión el hecho en que se hace consistir la defensa, pues la simple manifestación genérica que opone las que “deriven de la contestación vertida” no permite observar el hecho preciso en que se hace consistir, tal y como lo dispone el artículo 255 del Código Procesal Civil en vigor del Estado.

Por lo que respecta a las excepciones a las que dicha institución demandada denomina como falta de acción y derecho, falta de legitimación a la causa así como al proceso, se consideran improcedentes atendiendo a dos aspectos esenciales, el primero relativo a que la demandada las opone en términos generales, esto es no expone los hechos en que hace consistir las mismas, contraviniendo con ello, como se ha dicho lo dispuesto por el artículo 255 del Código Procesal Civil en vigor del Estado.

En un segundo aspecto y en consideración a la denominación genérica de estas excepciones, esto es, la falta de acción y derecho, falta de legitimación a la causa así como al proceso en términos generales se consideran improcedentes atendiendo a los argumentos vertidos en esta resolución atinentes a la procedencia de la acción y de la legitimación de las partes, y que fueron referidas previamente.

Por lo que se refiere a la excepción relativa a la normatividad administrativa, se considera improcedente

tomando en consideración que en esta excepción la institución registral demandada únicamente expone que una vez dictada la sentencia la parte actora deberá cumplir con los requisitos que enuncia, sin embargo esta circunstancia de ninguna manera destruye o retarda el curso de la acción de la actora, naturaleza propia de las excepciones planteadas en un procedimiento, por ende, la alegación que hace la parte demandada de que después de la sentencia la parte actora deberá cumplir con los requisitos, no entra dentro de esa división.

VI.- Decisión.- Por lo anterior, atendiendo a que no existe prueba alguna que desvirtúe la acción de prescripción adquisitiva que se intenta y, en virtud de que la posesión detentada por la actora, es apta para prescribir, toda vez que se encuentran reunidos los requisitos previstos por la ley civil para tal efecto, se declara **procedente** la acción sobre prescripción positiva o usucapión que en la vía ordinaria civil ejercitó ***** por su propio derecho y además en su carácter de único y universal heredero y albacea de la SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE ***** , también conocida como ***** contra **BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS (BANOBRAS) SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO e INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, a quienes debe condenárseles al cumplimiento de las pretensiones que les fueron reclamadas.

**PODER JUDICIAL**

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

En consecuencia, se declara que la **SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE *******, también conocida como ***** , se ha convertido en **PROPIETARIA** por **prescripción positiva** del bien inmueble identificado como ***** , con una superficie de ciento cuarenta y siete metros cuadrados, con clave catastral ***** , folio electrónico inmobiliario ***** , con las siguientes medidas y colindancias: al norte: en dieciocho metros cincuenta centímetros con lote número treinta seis; al sur: en dieciocho metros cincuenta centímetros con lote treinta y cuatro Bis; al oriente: en ocho metros con lote treinta y siete; y al poniente: en siete metros noventa y seis centímetros con calle olivo, **sirviéndole como título de propiedad la presente resolución**, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

Ahora bien, tomando en consideración lo que dispone el artículo 1243 del Código Civil vigente para el Estado de Morelos, se ordena al INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, la cancelación de los asientos registrales que existen a nombre de BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS (BANOBRAS) SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, respecto del inmueble materia del presente juicio, e inscribirla a su vez, a nombre de la **SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE *******, también conocida como *****.

Finalmente, 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, asimismo, la vía ordinaria civil elegida es la correcta, lo anterior en términos de lo expuesto en los considerandos primero y segundo de ésta resolución.

SEGUNDO.- Por las consideraciones señaladas en esta sentencia, se declara **procedente** la acción sobre prescripción positiva o usucapión que en la vía ordinaria civil ejercitó ***** por su propio derecho y además en su carácter de único y universal heredero y albacea de la SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE ***** , también conocida como ***** contra **BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS (BANOBRA) SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO e INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, quienes no acreditaron sus defensas y excepciones:

TERCERO.- Se declara que la **SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE *******, también

**PODER JUDICIAL**

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

conocida como *****y *****, se ha convertido en **PROPIETARIA** por **prescripción positiva** del bien inmueble identificado como lote de terreno número 35, ubicado en calle Olivo, número 35 del Fraccionamiento Villas del Descanso, en el municipio de Jiutepec, Morelos, con una superficie de ciento cuarenta y siete metros cuadrados, con clave catastral *****, folio electrónico inmobiliario *****, con las siguientes medidas y colindancias: al norte: en dieciocho metros cincuenta centímetros con lote número treinta seis; al sur: en dieciocho metros cincuenta centímetros con lote treinta y cuatro Bis; al oriente: en ocho metros con lote treinta y siete; y al poniente: en siete metros noventa y seis centímetros con calle olivo, **sirviéndole como título de propiedad la presente resolución**, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

CUARTO.- Ahora bien, tomando en consideración lo que dispone el artículo 1243 del Código Civil vigente para el Estado de Morelos, se ordena al INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, la cancelación de los asientos registrales que existen a nombre de BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS (BANOBRAS) SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, respecto del inmueble materia del presente juicio, e inscribirla a su vez, a nombre de la **SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE *******, también conocida como *****

QUINTO.- Finalmente, 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.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

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