

**PODER JUDICIAL**

Jiutepec, Morelos, veintitrés de septiembre de dos mil veintidós.

V I S T O S; para resolver en definitiva, los autos del expediente número 50/2017, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por ***** y ***** , contra **SOLUCIÓN PRODUCTIVA, S.A. DE C.V., METROFINANCIERA, S.A. DE C.V., AFIANZADORA FIDUCIA, S.A. DE C.V., BANCO INVEX y DIRECTOR DEL INSTITUTO DE LOS SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, radicado en la Segunda Secretaría; 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 noviembre de dos mil dieciséis, y que por turno correspondió conocer a este Juzgado, comparecieron ***** y ***** , por su propio derecho, demandando en la vía ordinaria civil a **SOLUCIÓN PRODUCTIVA, S.A. DE C.V., METROFINANCIERA, S.A. DE C.V., AFIANZADORA FIDUCIA, S.A. DE C.V., BANCO INVEX y DIRECTOR DEL INSTITUTO DE LOS SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, las siguientes pretensiones:

*“A).- Que se haga declaración judicial que para tal efecto emita su Señoría en el sentido de que se ha consumado en nuestro favor la prescripción positiva y hemos adquirido por prescripción el inmueble ubicado en *****; también denominado calle ***** Y FOLIO REAL INMOBILIARIO ***** , en virtud de haber poseído en la forma y términos que para tal efecto señala el artículo 127 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.*

*B).- Se reconozca judicialmente que el inmueble cuya prescripción positiva se demanda tiene las siguientes medidas y colindancias: *****con una superficie total de 105 metros cuadrados y el 1.356% de porcentaje indiviso del inmueble que equivale a 71.19 metros cuadrados.”*

Por cuanto al DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS:

*“A).- Que se haga la inscripción del predio antes mencionado a favor de los suscritos ***** y ***** , en el libro de registro, una vez declarada la prescripción positiva y la propiedad a nuestro favor y que consta con el registro 417, FOJA 230, LIBRO 615, VOLUMEN II, SECCIÓN 1 Y FOLIO REAL INMOBILIARIO ***** .”*

Manifestando como hechos constitutivos de dichas pretensiones, los que constan en el escrito de demanda respecto y los cuales en este apartado, por economía procesal, se tienen íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones innecesarias; asimismo, exhibieron los documentos descrito en el sello fechador de la citada Oficialía e invocaron los preceptos legales que consideraron aplicables al caso.

2. Prevención. Por auto de uno de diciembre de dos mil dieciséis, se previno la demanda para el efecto de que aclarara la calidad por la cual presente demandar a las morales AFIANZADORA FIDUCIA, S.A. DE C.V., UNIÓN DE CRÉDITO EMPRESARIAL, S.A. DE C.V. y BANCO INVEX; y, que exhibiera el certificado de libertad o de gravamen relativo al inmueble del cual pretende prescribir.

3. Prórroga de la prevención. Mediante escrito recibido el doce de diciembre de dos mil dieciséis, la parte aclaró que demandaba a las morales antes mencionadas, en su calidad de *“terceras con posible interés”*; asimismo, solicitó una prórroga para exhibir los certificados requeridos. Consecuentemente, por auto de veinte de enero de dos mil diecisiete, nuevamente se concedió una prórroga a la parte



PODER JUDICIAL

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

actora, a fin de que exhibiera ante este Juzgado las constancias detalladas.

4. Admisión de la demanda. Por escrito presentado el tres de febrero de dos mil diecisiete, la parte actora presentó las constancias requeridas y aclaró que demandaba a las morales METROFINANCIERA, S.A. DE C.V., AFIANZADORA FIDUCIA, S.A. DE C.V. y UNIÓN DE CRÉDITO EMPRESARIAL, S.A. DE C.V., con el carácter de **demandados**; y, al BANCO INVEX, como **tercera persona con posible interés**.

En consecuencia, por auto de siete de febrero de dos mil diecisiete, previo a que fue subsanada la prevención recaída a la demanda, se admitió a trámite la misma en la vía y forma propuesta, se ordenó formar y registrar el expediente en el Libro de Gobierno correspondiente; ordenándose también emplazar y correr traslado a los demandados para que dentro del término de diez días, comparecieran a dar contestación a la demanda incoada en su contra.

5. Emplazamientos. Con fecha catorce de marzo de dos mil diecisiete, fue debidamente emplazado EL DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS; el veintiséis de abril de dos mil veintiuno, fue emplazado mediante edictos el demandado UNIÓN DE CRÉDITO EMPRESARIAL, S.A. DE C.V.; el dieciséis de marzo de dos mil veintidós, fueron emplazados mediante edictos los demandados SOLUCIÓN PRODUCTIVA, S.A. DE C.V., METROFINANCIERA, S.A. DE C.V., AFIANZADORA FIDUCIA, S.A. DE C.V. y BANCO INVEX.

6. Reserva de contestación de demanda. Por acuerdo de treinta de marzo de dos mil diecisiete, se reservó proveer

el escrito registrado con el número de cuenta **2952**, suscrito y firmado por *********, en su carácter de Apoderado legal de la codemandada INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS; ello hasta en tanto fuera devuelto el exhorto que fue girado al Juez Civil y Mercantil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado.

7. Rebeldía. En auto de dos de julio de dos mil veintiuno, se declaró en rebeldía al demandado UNIÓN DE CRÉDITO EMPRESARIAL, S.A. DE C.V., al no dar contestación a la demanda incoada en su contra; por acuerdo de dieciocho de agosto de dos mil veintiuno, se hizo constar la extemporaneidad ante la cual, compareció a juicio el demandado DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, por lo que se tuvo por no contestada la demanda en su contra y se declaró su correspondiente rebeldía; y, por auto de cuatro de mayo de dos mil veintidós, se declaró en rebeldía SOLUCIÓN PRODUCTIVA, S.A. DE C.V., METROFINANCIERA, S.A. DE C.V., AFIANZADORA FIDUCIA, S.A. DE C.V., UNIÓN DE CRÉDITO EMPRESARIAL, S.A. DE C.V. y BANCO INVEX, dado que no dieron contestación a la demanda interpuesta; en la inteligencia que en todos los casos, se ordenó que las posteriores notificaciones, aún las de carácter personal, les surtieran efectos por medio de la publicación en el Boletín Judicial.

8. Audiencia de conciliación y depuración. Con fecha veintiséis de mayo de dos mil veintidós, tuvo verificativo la celebración de la audiencia de conciliación y depuración en el presente asunto, en la cual no fue posible llevar a cabo una conciliación entre las partes, por lo que se procedió a la

**PODER JUDICIAL**

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

depuración del juicio y posteriormente se abrió el mismo a prueba por el plazo de ocho días.

9. Pruebas de la parte actora. Dentro del periodo probatorio, la parte actora ofreció y le fueron admitidas las siguientes pruebas: La confesional y declaración de parte de los demandados SOLUCIÓN PRODUCTIVA, S.A. DE C.V., METROFINANCIERA, S.A. DE C.V., AFIANZADORA FIDUCIA, S.A. DE C.V., UNIÓN DE CRÉDITO EMPRESARIAL, S.A. DE C.V. y BANCO INVEX; testimoniales a cargo de *****y *****; las documentales privadas y públicas, marcadas con los arábigos 4 al 12; la inspección judicial a cargo del Actuario de la adscripción, para que se constituyera al domicilio objeto de Litis, conforme a los lineamientos solicitados por el oferente; y, la instrumental de actuaciones, así como la presuncional en su doble aspecto legal y humana.

10. Audiencia de pruebas y alegatos y citación a resolver. Con fecha diecisiete de agosto de dos mil veintidós, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos en el presente asunto, en donde se desahogaron las pruebas confesionales y testimoniales ofrecidas por la parte actora; igualmente, el accionante se desistió de las pruebas de declaración de parte que había ofrecido; luego, se hizo constar que no quedaban pruebas pendientes por desahogar, por los que se pasó al período de alegatos y, finalmente, atendiendo al estado procesal, se citó a las partes para oír sentencia, misma que ahora se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

PRIMERO. 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 refiere:

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

Este juzgado resulta competente pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil, al ejercitarse una acción ordinaria civil sobre prescripción positiva.

Asimismo, por cuanto a la competencia por razón de la **cuantía**, este Juzgado es competente para conocer del mismo, atendiendo a lo dispuesto por el artículo **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 de pretensiones sobre derechos reales.



PODER JUDICIAL

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

Por lo que respecta a la competencia por razón del **grado**, igualmente es competente para conocer este Juzgado, ya que el presente asunto se ventila ante la primera instancia.

Finalmente, 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, dado que la parte actora reclama una pretensión real sobre un inmueble que se ubica en la ciudad de Emiliano Zapata, Morelos; lugar en donde este juzgado ejerce jurisdicción, en razón de territorio.

SEGUNDO. Vía. Como un segundo aspecto, se procede al estudio de la vía en la cual la parte actora reclama sus pretensiones, ello por ser una obligación de esta autoridad judicial, previo al estudio del fondo del asunto, pues el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo **17** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica.

Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas, tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía

escogida por el actor, es procedente; pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas.

Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio.

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis jurisprudencial 1a./J. 25/2005, novena época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXI, Abril de 2005, que a la letra dice:

“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



PODER JUDICIAL

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

del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.”

Así, una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía 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:

*“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**”.*

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

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; 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, que 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.”

En ese sentido, se determina que la legitimación en la causa **se encuentra plenamente acreditada**, además con lo que dispone el ordinal **661** de la ley instrumental de la materia, 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 ***** y ***** , en virtud

**PODER JUDICIAL**

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

que del escrito de demanda, expone y afirma haber poseído el inmueble del cual demanda su prescripción por el tiempo y las condiciones que refiere el Código Civil para que opere la figura jurídica de la *usucapión*, situación que encuadra con la hipótesis que prevé el dispositivo legal referido.

En el mismo sentido, se considera debidamente acreditada la legitimación pasiva de los demandados SOLUCIÓN PRODUCTIVA, S.A. DE C.V., METROFINANCIERA, S.A. DE C.V., AFIANZADORA FIDUCIA, S.A. DE C.V., UNIÓN DE CRÉDITO EMPRESARIAL, S.A. DE C.V. y DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.

Por cuanto a las personas morales, de la documental consistente en certificado de libertad o de gravamen que fue exhibida por la parte actora cuando subsanó su prevención, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, se desprende como propietario del bien inmueble AFIANZADORA FIDUCIA, S.A. DE C.V., en la inteligencia de que obran gravámenes y notas en los que intervienen los demandados SOLUCIÓN PRODUCTIVA, S.A. DE C.V., METROFINANCIERA, S.A. DE C.V. y UNIÓN DE CRÉDITO EMPRESARIAL.

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.

Respecto a la persona moral BANCO INVEX, se abordará conjuntamente con el estudio de las pretensiones reclamadas en el juicio, sin perjuicio del análisis de fondo de la acción, porque el estudio de la legitimación no implica la procedencia en sí de todas las pretensiones demandadas.

CUARTO. 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 ***** y *****, contra SOLUCIÓN PRODUCTIVA, S.A. DE C.V., METROFINANCIERA, S.A. DE C.V., AFIANZADORA FIDUCIA, S.A. DE C.V., UNIÓN DE CRÉDITO EMPRESARIAL, S.A. DE C.V., BANCO INVEX y DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, de quienes reclamó las prestaciones referidas en su demanda y que fueron previamente transcritas en esta resolución.

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.”



PODER JUDICIAL

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

“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”

“ARTICULO 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 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.



PODER JUDICIAL

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

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.

Ahora bien, conviene acotar en este momento que, por cuanto a la causa generadora de la posesión que se invoca en este asunto, la parte actora señala en su demanda que se celebró contrato privado de compraventa de dos de junio de dos mil cuatro, respecto del bien inmueble identificado como *****; mismo que fue exhibido como anexo al escrito inicial de demanda, obrando en autos a foja 8 a la 24.

Documental a la cual se le concede eficacia demostrativa, en términos de los artículos **449** y **490** del Código Procesal Civil en vigor, en virtud que la misma no fue impugnada por la parte demandada, por lo cual, se le tiene por admitido como si hubiere sido reconocido expresamente el contrato privado de compraventa, celebrado entre la demandada SOLUCIÓN PRODUCTIVA, S.A. DE C.V. y parte actora ***** y *****.

Asimismo, la parte actora aclaró que dicho domicilio tiene las siguientes medidas y colindancias: ***** con una superficie total de 105 metros cuadrados y el 1.356% de porcentaje indiviso del inmueble que equivale a 71.19 metros cuadrados.

Lo que se corrobora con el certificado de libertad o de gravamen, con número de folio real *****, relativo al bien mueble ubicado en *****, expedida por la Dirección de Certificaciones del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

En esas condiciones, si bien quedó acreditada la causa generadora de su posesión, en virtud que se encuentra a su favor el contrato privado de compraventa, así como que el inmueble a usucapir está inscrito a nombre del demandado AFIANZADORA FIDUCIA, S.A. DE C.V.; asimismo, obran gravámenes y notas registrales a favor de SOLUCIÓN PRODUCTIVA, S.A. DE C.V., METROFINANCIERA S.A. DE C.V. y UNIÓN DE CRÉDITO EMPRESARIAL, S.A. DE C.V.; más no así se demostró que el actor se encuentre apto para prescribir el inmueble, ya que debe fundarse en el ejercicio efectivo de la posesión durante el plazo establecido en la ley, lo que se traduce en que el uso y goce real del bien, **debe sustentarse en una posesión continua, actual, directa, efectiva y permanente, que no sea interrumpida.**

Si bien es cierto que se concedió valor al contrato privado de compraventa, empero, los medios probatorios admitidos a la parte actora y desahogados en la secuela procesal, por un lado devienen **ineficaces** y, por otro, **insuficientes** para generar valor cognitivo a quien resuelve.



PODER JUDICIAL

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

Para una mayor comprensión a tal conclusión, se procede al análisis de forma individual de las documentales que obran en autos, atendiendo a su naturaleza con la prelación lógica-jurídica asentada en el escrito que las ofrece.

a) Certificado de no adeudo y los cuatro recibos relacionados al inmueble con clave catastral *****, ubicado en *****, expedida por el Director de impuesto Predial y Catastro. Estos medios de prueba devienen **ineficaces** para demostrar el ejercicio efectivo de la posesión, toda vez que el domicilio aducido **difiere de la colonia** en que se ubica el inmueble a usucapir, de acuerdo a lo asentado en el escrito inicial de demanda y el certificado de libre o gravamen antes valorado; esto es, ambos documentos son claros y precisos en establecer que la casa-habitación se encuentra dentro del *****, o también llamado *****; mientras que la constancia y los recibos se refieren a la “colonia centro” de esa misma municipalidad. De ahí que, al no tener correspondencia con el inmueble que se pretende adquirir, en nada beneficia su desahogo para las pretensiones del actor.

b) Certificado de no adeudo de dieciocho de marzo de dos mil dieciséis, a favor del actor *****, así como los dieciocho recibos de agua, expedidos por el Sistema de Conservación de Agua Potable y Saneamiento de Agua de Emiliano Zapata, respecto al inmueble ubicado en *****. De igual forma, no se les concede eficacia demostrativa, dada su **ineficacia** al no referirse al domicilio a usucapir, toda vez que existe una notoria discrepancia entre el domicilio señalado y la ubicación del bien que se pretende adjudicar, ello cuanto al número de la manzana, dado que el contrato privado de compraventa y el registro público, ya previamente valorados, establecen que se trata de la “manzana dos”; en

contraste, con “la manzana uno” que obra registrado en dicho sistema municipal.

c) Cincuenta y ocho recibos de luz expedidos por la Comisión Federal de Electricidad, a los que acompaña en veinticuatro de ellos el ticket de pago, a favor del actor ***** , en relación al número de servicio ***** , por concepto de suministro de energía eléctrica, que datan del mes de enero de dos mil cinco al mes de agosto de dos mil veinte. Bajo esa tesitura, los mismos no adquieren valor probatorio, pues basta imponerse de su contenido que, **no señala un domicilio cierto**, ya que del orden cronológico en que fueron exhibidos los documentos a escrutinio, en un primer momento señalan que suministraron energía eléctrica al inmueble ubicado en: “*****[..]”, y, posteriormente refieren una diferente denominación “*****”. Es decir, no existe una correspondencia entre las documentales ofrecidas en cuanto al domicilio que prestaron el servicio eléctrico, circunstancia que resulta relevante para demostrar la acción pretendida en esta contienda.

d) Recibos de ingresos con números de folio 163, 193 y 172, expedidos por SOLUCIÓN PRODUCTIVA, S.A. DE C.V. Estas documentales por sí mismas son **insuficientes** para crear convicción, pues con independencia de la notoria imprecisión sobre el concepto de su emisión, también difieren en cuanto al condominio o colonia asentada en el cuerpo del escrito; aunado que no contemplan algún signo distintivo o medida de seguridad que pueda garantizar la entrega del numerario que consigna hacia la parte demanda.

Por lo que toca a las testimoniales a cargo de *****y ***** , de igual forma no generan convicción para quien resuelve, pues de su contenido se puede apreciar que las

**PODER JUDICIAL**

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

preguntas articuladas a los atestes fueron **notoriamente sugestivas**, es decir, de su propia estructura brindaron la información de manera anticipada al testigo, para que éste, a través de su respuesta, únicamente procediera con ratificar la información inducida, por lo que no es dable concederle valor probatorio por el único hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho; máxime que no aportaron a este Juzgado, datos periféricos que permitieran establecer las proposiciones fácticas que declararon, esto es, que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos, como lo fue, el motivo o razón fundada por la cual saben y les consta que la parte actora no ha dejado de poseer el inmueble controvertido y que realizaba el pago de sus contribuciones y pagos vecinales; aspectos relevantes para que generen valor cognitivo a esta juzgadora, pues la sola circunstancia de asegurar los hechos que declararon sin justificarlo fundadamente, son insuficientes por sí mismos.

Por otro lado, es importante destacar que de nueva cuenta, dichas cuestionantes sostuvieron domicilios imprecisos y discrepantes, lo que conllevó a que reconocieran distintos domicilios en los que aseguran, sus oferentes ejercían actos posesorios a título de dueño; de lo que se concluye que desconocen de forma precisa la ubicación del inmueble objeto del debate. A saber:

A la pregunta 3, ambos atestes contestaron que los actores ***** y *****, habitan el domicilio ubicado en “*****; *también denominado calle *****.*”

Consecuentemente, de las preguntas 4 a la 11 del interrogatorio, se pronunciaron de forma uniforme sobre los

actos posesorios de la parte actora, únicamente respecto al inmueble ubicado en “*****”.

De ahí que, en nada beneficia a la parte actora la información extraída a los atestes de mérito, toda vez que se constriñeron a pronunciarse respecto al inmueble que antecede, el cual no guarda relación con el inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con folio real *****, esto es, el ubicado en: “*****”.

Ahora, por lo que toca a la inspección judicial a cargo del Actuario del Juzgado, licenciado FIDEL ESCOBEDO SALGADO, de igual forma, este medio probatorio deviene **insuficiente** para acreditar el ejercicio efectivo de la posesión durante el plazo establecido en la ley, pues si bien el fedatario de la adscripción pudo percibir a través de sus sentidos que el siete de julio de dos mil veintidós, se encontraba al interior del inmueble ubicado en *****, tanto la parte actora, como sus dos hijas de nombre ***** y *****; empero, dicho examen no puede prolongarse en el tiempo, dado que el funcionario únicamente hizo constar lo que pudo percibir a través de sus sentidos, en esas circunstancias de modo, tiempo y lugar, mas no hizo constar la fecha a partir de que habitaran el bien, ni tampoco se pronunció sobre la manera en que han desarrollado su posesión, en caso de ser así.

En lo relativo a las pruebas confesionales a cargo de la parte demandada SOLUCIÓN PRODUCTIVA, S.A. DE C.V., METROFINANCIERA, S.A. DE C.V., AFIANZADORA FIDUCIA, S.A. DE C.V., UNIÓN DE CRÉDITO EMPRESARIAL, S.A. DE C.V. y BANCO INVEX, las cuales fueron desahogadas en audiencia de fecha diecisiete de agosto de dos mil veintidós, no generan valor cognitivo para



PODER JUDICIAL

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

esta juzgadora, ya que si bien existen confesiones fictas de las demandadas respecto a la celebración del contrato privado de compraventa que se aduce como causa generadora de la posesión, sin embargo, tales confesiones **no son suficientes** para tener por acreditadas las características de la posesión que son aptas para prescribir.

Se explica, con dicha probanza tan solo se deriva el reconocimiento respecto la causa generadora de la posesión que se invoca por la parte actora, pero es **insuficiente** para tener por acreditado también con ese solo reconocimiento las características de la posesión que el actor detenta respecto a dicho predio; ya que la confesión ficta no puede por sí misma ser prueba plena, a menos de que se encuentre apoyada o adminiculada con otros medios fidedignos de prueba.

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

En ese tenor, se reitera que el artículo **1237** del Código Civil en vigor del Estado de Morelos, establece los atributos de la prescripción positiva (en concepto de dueño, de manera pública, pacífica, continua, cierta, y en un lapso suficiente), ello, pues de la interpretación teleológica del referido numeral se obtiene que el propósito del legislador al exigir como elementos de la posesión el que sea pacífica, continua y

pública, está poniendo especial énfasis en tutelar el derecho de propiedad en una dimensión distinta, tomando en cuenta la obligación del Estado de brindar seguridad jurídica en sus relaciones entre los gobernados, para proporcionar certidumbre en la propiedad de los bienes, cuando respecto de ellos, una persona tiene la facultad legal de ejercer la propiedad, y otra ejerce las mismas facultades, sin tener el título que lo reconozca como propietario; de ahí que el Estado esté interesado en definir esa clase de controversias, por su incidencia dentro de la colectividad.

Por su parte, el Máximo Tribunal del País ha considerado a la prescripción positiva como institución del derecho civil de orden público, que dota de seguridad jurídica a los poseedores de un bien para que, después de cierto tiempo, no resientan la incertidumbre de que otra persona tenga injerencia sobre el bien relativo.¹

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

"Debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora, esto es, en quien aduce que la prescripción positiva se ha consumado en su favor, como ha sido recogido en diversas tesis de este Alto Tribunal, como sigue: "PRESCRIPCIÓN POSITIVA. POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO. No basta que quien pretende adquirir por prescripción manifieste que posee en concepto de dueño, para que se considere así, sino que es menester que exprese y pruebe los hechos en que se funda dicho concepto, a fin de que el juzgador puede resolver si se llena ese requisito esencial de la prescripción adquisitiva y es

¹ Lo que se obtiene de la tesis aislada 1a. CCXIV/2016 (10a.), de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, página 506 del Libro 34, Tomo I, septiembre de 2016, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, materia constitucional, Décima Época, registro digital: 2012441 y en el Semanario Judicial de la Federación.



PODER JUDICIAL

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

necesario, por ende, que el poseedor revele el origen de la posesión, de tal manera que el Juez esté en aptitud de decidir si los hechos que la originaron pueden justificar el concepto de dueño, que no depende de la sola estimación subjetiva del poseedor.'

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

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

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

Bajo esos parámetros establecidos por el Alto Tribunal, puede concluirse que la confesión realizada por la parte demandada (como resultado de la prueba confesional a su cargo), sólo acredita la causa generadora de la posesión a título de dueño; no así que hubiera sido pacífica, continua y pública, pues ello le corresponde a la parte actora probar los demás elementos constitutivos de su acción.

Motivo por el cual, en el presente asunto aún y cuando existe una confesión ficta de la parte demandada, empero, esto no relevaba a la parte actora de probar los hechos intrínsecos y fundatorios de su pretensión, relativos a demostrar las cualidades de la posesión, máxime que, estimarlo de otra manera, sería tanto como conceder al actor

y a la demandada la potestad de establecer el fundamento de la calidad de la prescripción, lo que es contrario al texto expreso de la Ley pues la voluntad de los que contratan no puede ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres; aunado a que daría lugar a que se defrauden derechos de terceros.

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

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

*“**Artículo 386.-** Carga de la prueba. Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.*

En casos de duda respecto a la atribución de la carga de la prueba, ésta se rendirá por la parte que se encuentre en circunstancias de mayor facilidad para proporcionarla; o, si esto no pudiere determinarse por el Juez, corresponderá a quien sea favorable el efecto jurídico del hecho que deba probarse.

Sirviendo de apoyo por analogía a lo antes señalado, la tesis:

Época: Décima Época

Registro: 2018505

Instancia: Plenos de Circuito

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

**PODER JUDICIAL**

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

*Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación
Libro 60, Noviembre de 2018, Tomo II*

Materia(s): Civil

Tesis: PC.XVII. J/17 C (10a.)

Página: 1640

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

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

QUINTO. Decisión. Por lo que al no existir diverso medio probatorio a valorar, se declara improcedente la acción promovida por ***** y *****, contra **SOLUCIÓN PRODUCTIVA, S.A. DE C.V., METROFINANCIERA, S.A. DE C.V., AFIANZADORA FIDUCIA, S.A. DE C.V., UNIÓN DE CRÉDITO EMPRESARIAL, S.A. DE C.V., BANCO INVEX y DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**; en consecuencia, se les absuelve de las pretensiones que les fueron reclamadas.

Respecto al pago de gastos y costas, en virtud que de autos no se advierte que las partes hayan procedido con temeridad o mala fe, en términos de los dispuesto por el artículo **164** del Código Procesal Civil en vigor del Estado, no se hace condena alguna por estos conceptos, debiendo cada parte reportar las que en su caso hubiere erogado.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en los artículos **101, 104, 105, 106, 667**, fracción I y relativos del Código Procesal Civil en vigor, se:

R E S U E L V E:

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y resolver sobre el presente asunto y la vía elegida es la correcta.

SEGUNDO. La parte actora ***** y *****, no acreditó la acción que hizo valer contra **SOLUCIÓN PRODUCTIVA, S.A. DE C.V., METROFINANCIERA, S.A. DE C.V., AFIANZADORA FIDUCIA, S.A. DE C.V., UNIÓN DE CRÉDITO EMPRESARIAL, S.A. DE C.V., BANCO INVEX y DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.**

TERCERO. En consecuencia, se absuelve a los demandados de las pretensiones que le fueron reclamadas.

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

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 Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **SARAÍ JUALLEK VILLALOBOS**, quien da fe.