



**PODER JUDICIAL  
DEL ESTADO DE  
YUCATAN**

## **Tribunal Superior de Justicia**

SALA COLEGIADA CIVIL Y FAMILIAR DEL TRIBUNAL SUPERIOR  
DE JUSTICIA DEL ESTADO. -----

Mérida, Yucatán, a dos de enero del año dos mil trece. - - -

VISTOS, para dictar nueva resolución, en cumplimiento de la ejecutoria federal de fecha cinco de diciembre del año dos mil doce, emitida por el Tribunal Colegiado en Materias Civil y Administrativa del Décimo Cuarto Circuito, en el Juicio de Amparo Directo número 629/2012, promovido por XXXXXXXXXXXX, en contra de la sentencia de fecha diecisiete de agosto del año dos mil doce, dictada por esta Sala Colegiada Civil y Familiar del Tribunal Superior de Justicia del Estado, en los autos del Toca número 858/2011, formado para la substanciación del recurso de apelación interpuesto por el referido XXXXXXXXXXXX, en contra de la sentencia definitiva de fecha diecisiete de agosto del año dos mil once, dictada por la Juez Tercero Mercantil del Primer Departamento Judicial del Estado, en el expediente número 162/2010 relativo al Juicio Ordinario Civil de Prescripción Positiva promovido por el apelante en contra de “Banca Serfín”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfín, después “Banco Santander”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander, y actualmente por cambio de denominación “Banco Santander (México)”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander, del Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de los Registradores de la propia oficina Registral y del Director del Catastro del Municipio de Mérida, Yucatán Y, -----

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

PRIMERO.- La Ejecutoria Federal que se cumplimenta,

dictada en el Amparo Directo número 629/2012, en su Considerando Quinto y en su único punto resolutivo, dispuso lo que a continuación se transcribe: **“QUINTO.-** Los argumentos que a manera de conceptos de violación se hacen valer en la demanda de amparo, ameritan el análisis siguiente. --- Es preciso destacar primeramente que en la sentencia reclamada de diecisiete de agosto de dos mil doce, emitida por la Sala responsable, en cumplimiento a la resolución ejecutoria dictada por este Órgano Colegiado en el juicio de amparo directo 253/2012, dicha Sala determinó confirmar la sentencia de primera instancia de diecisiete de agosto de dos mil once, que declaró improcedente la acción en el juicio ordinario civil de prescripción positiva 162/2010, promovido por el aquí quejoso **XXXXXXXXXX**, en contra de **Banca Serfín, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfín**, después **Banco Santander, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander** y actualmente **Banco Santander (México), Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander** y otros, condenando asimismo al indicado promovente al pago de las costas en segunda instancia. --- Para arribar a esa conclusión, la Sala responsable consideró, en lo esencial, que si bien la prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño y por el tiempo establecido por la normatividad, también se amerita para ello que quede debidamente probada la causa generadora de esa posesión, que se refiere precisamente al acto o hecho que le permite ostentarse como dueño, siempre que se trate de la posesión originaria que es la única por la que se puede usucapir y que puede



PODER JUDICIAL  
DEL ESTADO DE  
YUCATAN

## Tribunal Superior de Justicia

*ser justa o de hecho. --- Del mismo modo, la referida Sala indicó que si se pretende ser poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe demostrarse el justo título en que se basa la pretensión y si, en cambio, se aduce, poseer de hecho y de buena fe, o bien, de hecho y aun de mala fe, debe entonces acreditarse el hecho generador de esa posesión, lo que da lugar a establecer que ya sea que se posea con un título objetivamente válido o con uno subjetivamente válido o aún sin título, lo importante es que se demuestre ser el dominador de la cosa y que existe una causa por la cual se posea en concepto de dueño, todo esto con independencia de la buena o mala fe, ya que el concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino del acto o hecho, lícito o ilícito, que le permita ostentarse como tal, requisito que a su juicio no se advirtió, pues el hecho de que la institución bancaria no haya materializado la desocupación del bien de su propiedad no implica para el actor una causa generadora de posesión y en concepto de propietario, sino que debió existir el hecho que originariamente le diera en el concepto requerido, la posesión del bien y no simplemente la negativa a desocuparlo, máxime que la causa que generó su posesión, con motivo del contrato privado de compraventa de cinco de septiembre de mil novecientos noventa y cinco, quedó sin efectos a raíz de la sentencia de treinta y uno de octubre de dos mil uno, en la que se determinó que no era causa generadora de posesión el contrato de compraventa con reconocimiento de garantía hipotecaria en el que el comprador se comprometió a cumplir con las obligaciones derivadas del contrato de crédito. --- Sentadas las premisas anteriores, debe decirse que de los conceptos de violación que se hacen valer, a juicio de este Tribunal Colegiado, resulta*

*fundado para conceder el amparo solicitado el tercero de ellos en el que la parte quejosa, aduce, en síntesis: --- Que es ilegal la conclusión de la Sala responsable de considerar que la rebeldía del impetrante a entregar el predio en litis no constituya por sí misma una causa generadora de su posesión respecto del inmueble XXXXXXXXXXXX de la calle XXXXXXXXXXXX, de la colonia XXXXXXXXXXXX, de esta ciudad de Mérida, por dejar de administrar ese hecho con todos los demás actos realizados como dueño del mismo, durante todos los más de diez años que ha tenido la posesión desde que la institución bancaria demandada adquirió en remate la propiedad del mismo. --- Que la causa generadora de la posesión puede derivar de un acto jurídico o de un hecho jurídico, pudiendo ser este lícito o ilícito, que si bien, en ocasiones no revela por sí mismo si se entró a poseer en concepto de propietario, se aclara con los actos ejecutados por el poseedor durante el plazo de la ocupación, siendo ilegal que la Sala responsable analice esos aspectos en forma aislada y no concatenada, separando la causal generadora basada en la rebeldía de la entrega del bien, con los actos ejecutados durante el lapso de la ocupación en carácter de propietario. --- Que no existe razón válida para que la Sala responsable insista que la causal generadora de la posesión fue el contrato privado de compraventa de cinco de septiembre de mil novecientos noventa y cinco, cuyos efectos quedaron anulados en el diverso juicio 215/2001 y pretenda hacer a un lado la diversa causa que da sustento al presente juicio 162/2010, consistente en la renuencia o rebeldía a desocupar el citado inmueble a partir de que la institución bancaria demandada se constituyó propietaria del mismo y por todo el tiempo determinado por la ley para usucapir,*



PODER JUDICIAL  
DEL ESTADO DE  
YUCATAN

## Tribunal Superior de Justicia

perdiendo de vista que en términos del artículo 949 del Código Civil del Estado al mudar la causa de la posesión comienza a correr un nuevo plazo prescriptorio. --- Pues bien, como se dijo con anterioridad, asiste razón al quejoso en sus argumentaciones. --- En efecto, el artículo 956 del Código Civil del Estado de Yucatán, dispone lo siguiente: --- **"Artículo 956.- La posesión necesaria para prescribir, debe ser: - - - I.- En concepto de propietario. - - - II.- Pacífica. - - - III.- Continua. - - - IV.- Pública"**. --- Como puede verse, el precepto en consulta establece de manera concreta cuáles son los elementos constitutivos de la prescripción positiva, y entre los mismos no hace referencia como tal a **"la causa que genera la posesión"**. --- Sin embargo, el artículo 630 de esa misma codificación contiene la siguiente hipótesis: --- **"Artículo 630.- Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. La ignorancia se presume en este caso"**. --- A su vez, el artículo 631 de ese propio ordenamiento dice: --- **"Artículo 631.- Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho"**. --- Y por último, el numeral 632 de tal cuerpo de leyes, contempla este supuesto: --- **"Artículo 632.- Entiéndese por título la causa generadora de la posesión"**. --- Ahora bien, una interpretación armónica y sistemática de los preceptos en comento, permite establecer, que para el caso de la prescripción positiva, en el supuesto de ser poseedor de buena fe, es rigurosamente necesario que el actor acredite tener justo título, ya que tal instrumento implica y constituye

la causa que genera la posesión; en cambio, en el caso del poseedor de mala fe, no es necesario que acredite tener justo título, en virtud de que ese tipo de poseedores, por imperativo de ley, no requieren del mismo, porque en ese supuesto, basta demostrar que se tiene la posesión de hecho y que se posee en nombre propio y no de otra persona, siendo esto lo que se constituye como causa generadora de la posesión, aun cuando la misma se origine en la mala fe e incluso por medio de la violencia. --- En consecuencia, este Tribunal estima incorrecta la conclusión de la Sala ad quem responsable al señalar que el hecho de que la institución bancaria demandada no haya materializado en contra del quejoso ~~XXXXXXXXXX~~ la desocupación del bien raíz en disputa, no puede invocarse como causa generadora de la posesión, toda vez que pierde de vista que en el caso de la posesión de mala fe, tal como lo dispone el invocado artículo 631 del Código Civil del Estado de Yucatán, no se requiere título alguno para poseer, sino que basta el ejercicio del poder de hecho y en nombre propio sobre el bien en cuestión. --- Por ello, pese a que la posesión de buena fe que se originó a favor del quejoso, con motivo del contrato de compraventa de cinco de septiembre de mil novecientos noventa y cinco, haya quedado sin efectos como consecuencia de la sentencia definitiva que se dictó el treinta y uno de octubre de dos mil uno, en el diverso juicio ordinario civil de prescripción positiva 215/2001, que promovió el mismo impetrante ~~XXXXXXXXXX~~, ello no es obstáculo para estimar que precisamente por ese hecho la posesión del referido quejoso haya pasado a ser de mala fe y consecuentemente iniciara a partir de entonces un nuevo plazo para la prescripción invocada, pues precisamente su rehusamiento a acatar el fallo y su



PODER JUDICIAL  
DEL ESTADO DE  
YUCATAN

## Tribunal Superior de Justicia

*contumacia entrañan el origen e inicio de la posesión de la mala fe, lo que de hecho entraña la causa generadora de su posesión. ---*

*Encuentra apoyo lo anterior, en la tesis con registro en el IUS: 247101, sustentada por el Tribunal Colegiado del Décimo Octavo Circuito, que se comparte, visible en la página 443, Volúmenes 217-228, Sexta Parte, Séptima Época, del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice: --- **"POSESIÓN. EFECTOS DE LA DECLARACIÓN DE NULIDAD DEL TÍTULO QUE DIO ORIGEN A LA. Si al entrar a poseer se apoyó el poseedor en un contrato nulo, éste produjo provisionalmente sus efectos, entre ellos el animus domini, mas como todos los efectos se destruyen retroactivamente cuando se pronuncia la nulidad, no existió el ánimo de dueño sino en forma provisional, y retroactivamente quedó extinguido. Además, en todo caso la prescripción quedó interrumpida con la presentación de la demanda de nulidad, atento a lo dispuesto por la fracción II del artículo 1168 del Código Civil del Estado de Guerrero. Así, una vez que quedó firme la sentencia que declaró la nulidad del contrato y condenó al poseedor a hacer la devolución del bien al actor en el juicio de nulidad, la única posesión apta para prescribir es la que tuvieron el poseedor y sus sucesores a partir del momento en que fue ejecutable tal sentencia. Si una vez que ésta se convirtió en cosa juzgada el condenado no la cumplió voluntariamente ni realizó la entrega del inmueble y siguió en posesión del mismo, esta contumacia es la que constituye el acto generador de una posesión que debe reputarse de mala fe, también para sus sucesores que siguieron en posesión del inmueble, en ejercicio de un poder de hecho contra el mismo, a***



**partir de que la citada sentencia fue ejecutable. Ello es así, porque en tanto el citado fallo fuera susceptible de modificación, la detención de hecho por parte de los sucesores no podía generar consecuencia de derecho tendiente a la usucapión, por estar subjúdice la validez o invalidez del título que generó dicha posesión". --- En este mismo contexto y como consecuencia de lo anterior, resulta ilegal que la Sala ad quem no realizara el análisis de los diversos agravios que relaciona el apelante en su escrito de expresión de agravios con la indebida valoración de las pruebas que señala haber aportado para acreditar los extremos del invocado artículo 956 del Código Civil del Estado de Yucatán, en especial el de concepto de propietario, razón por la cual se estima que la sentencia reclamada vulnera derechos fundamentales y, por ello, se impone conceder el amparo solicitado para el efecto de que la Sala responsable deje insubsistente el fallo reclamado y emita uno nuevo, en el que siguiendo los lineamientos de la presente ejecutoria, deje de considerar la necesidad de acreditar un justo título como causa generadora de la posesión, tomando en cuenta que esta se constituyó por la rebeldía y contumacia del quejoso a desocupar el bien raíz de que se trata, y en consecuencia, entre al análisis y valoración de todos y cada uno de los elementos probatorios aportados por el quejoso **XXXXXXXXXXXX**, tendentes a acreditar el ejercicio de su acción, en términos del artículo 956 del Código Civil del Estado de Yucatán, y, hecho que sea, con plenitud de jurisdicción dicte la resolución que conforme a derecho corresponda. --- Dada la conclusión a la que se arriba, resulta innecesario el análisis de los restantes conceptos de violación, pues cualquiera que fuera el resultado no variaría el**





PODER JUDICIAL  
DEL ESTADO DE  
YUCATAN

## Tribunal Superior de Justicia

sentido de la presente resolución. --- Es aplicable al caso la jurisprudencia 107, sustentada por la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de registro en el Ius: 917641, de la Séptima Época, visible en la página 85, del Tomo VI, Materia Común del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2000, que dice: --- **"CONCEPTOS DE VIOLACIÓN, ESTUDIO INNECESARIO DE LOS. Si al examinar los conceptos de violación invocados en la demanda de amparo resulta fundado uno de éstos y el mismo es suficiente para otorgar al peticionario de garantías la protección y el amparo de la Justicia Federal, resulta innecesario el estudio de los demás motivos de queja".** --- Por lo expuesto y fundado, y con apoyo además en los artículos 77, 78, 158, 184, 190, 192, 193 y relativos de la Ley de Amparo, se resuelve: --- **ÚNICO.- Para los efectos que se encuentran precisados en la parte final del considerando que inmediatamente antecede, la Justicia de la Unión AMPARA Y PROTEGE a XXXXXXXXXXXX, respecto de los actos y de las autoridades que han quedado precisados en el resultando primero de la presente ejecutoria. --- Notifíquese como corresponda; anótese; con testimonio de esta resolución, devuélvase los autos al lugar de su origen y en su oportunidad, archívese el expediente. --- Así lo resolvió el Tribunal Colegiado en Materias Civil y Administrativa del Décimo Cuarto Circuito, por unanimidad de votos de los ciudadanos Magistrados Elvira Concepción Pasos Magaña, como Presidenta, Luis Armando Cortés Escalante y Gabriel Alfonso Ayala Quiñones, siendo ponente el segundo de los nombrados, quien firma con la Presidenta y la Secretaria de Acuerdos, licenciada Suemy del**

*Rosario Ruz Durán, que autoriza y da fe.*” - - - - -

SEGUNDO.- En cumplimiento de la Ejecutoria Federal de que se trata, transcrita en parte en el considerando que antecede, esta Sala Colegiada Civil y Familiar del Tribunal Superior de Justicia del Estado, deja insubsistente y sin efecto legal alguno la sentencia de fecha diecisiete de agosto del año dos mil doce, dictada por esta autoridad en el presente Toca, emite nueva resolución acorde a lo señalado en la ejecutoria que se cumplimenta, entrando al estudio íntegro de los agravios que hace valer el apelante, en los siguientes términos. - - - - -

Antes de entrar al estudio de los agravios expuestos por el apelante XXXXXXXXXXXX, resulta pertinente precisar los antecedentes del caso a estudio. - - - - -

De la lectura y revisión de las constancias judiciales que conforman el expediente de origen, se desprende que el ciudadano XXXXXXXXXXXX promovió Juicio Ordinario Civil en contra de “Banca Serfín”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfín, después “Banco Santander”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander, actualmente por cambio de denominación “Banco Santander” (México) Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander; del Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio; de los Registradores de la propia oficina registral y del Director del Catastro del Municipio de Mérida, Yucatán, a fin de que en sentencia firme, se resolviera lo siguiente:  
*“A) Declarar que por cuanto el suscrito ha cumplido con todos los requisitos que de la ley exige para que se consume a su favor la PRESCRIPCIÓN POSITIVA, he adquirido por usucapión y por tanto*



PODER JUDICIAL  
DEL ESTADO DE  
YUCATAN

## Tribunal Superior de Justicia

*soy el único y pleno propietario del predio marcado con el número XXXXXXXXXXXX de la calle XXXXXXXXXXXX de la Colonia o Fraccionamiento XXXXXXXXXXXX de esta ciudad, expidiéndoseme copia certificada de la sentencia ejecutoria donde se me reconozca la propiedad plena del citado inmueble a título de usucapión, misma copia que me servirá de título de propiedad. B) Ordenar al Director y Registradores demandados del Registro Público de la Propiedad del Estado la inscripción de dicho título de propiedad a nombre del suscrito en dicha Oficina, cancelándose previamente la actual inscripción a nombre del banco demandado con su anterior denominación. C) Que como consecuencia necesaria, se ordene al Director del Catastro del Municipio de Mérida inscriba como propietario del predio arriba mencionado al suscrito actor, expidiendo a mi nombre la cédula catastral correspondiente.”. - - -*

Asimismo, entre los hechos que expuso en su referida demanda, manifestó la parte actora que con fecha cinco de septiembre de mil novecientos noventa y cinco, ante el Notario Público Número Siete del Estado, firmó un contrato privado de compraventa que celebró con el señor XXXXXXXXXXXX, éste último como vendedor y él como comprador, en relación al predio marcado con el número XXXXXXXXXXXX de la calle XXXXXXXXXXXX de la Colonia XXXXXXXXXXXX, con el único gravamen que reportaba a favor del Banco hoy demandado; que posteriormente dicho Banco promovió formal demanda en Juicio Extraordinario Hipotecario respecto al referido inmueble, en contra de XXXXXXXXXXXX, el cual resultó procedente, rematándose ese bien a favor de la Institución Bancaria demandante, siendo que por auto de fecha dieciocho de noviembre del año mil novecientos noventa y nueve se concedió

tres días al demandado y a él como causahabiente para que dieran cumplimiento con la sentencia que se dictó, pero como no se cumplió, se otorgó la escritura correspondiente al banco actor, por lo que la posesión apta para prescribir a su favor, se comenzó a generar y correr a partir de que el Banco adquirió en propiedad plena el inmueble que él siguió ininterrumpidamente ocupando como dueño, o sea con fecha veintiuno de febrero del año dos mil, siendo que desde entonces estuvo dicha Institución de crédito en su derecho y posibilidad plena de exigirle la entrega de la posesión del mismo, habiendo transcurrido más de diez años sin haber realizado la más mínima gestión judicial ni extrajudicial con tal fin, manteniendo por tanto la posesión del predio, aún y cuando ésta sea considerada de mala fe; igualmente, la parte actora señaló que no constituye obstáculo para la procedencia de su acción el hecho de que con fecha 16 dieciséis de febrero del año dos mil uno, promovió un juicio de prescripción positiva respecto del mismo predio que hasta ahora ha seguido ocupando, el cual no procedió porque por un lado se consideró que el título mediante el cual compró la propiedad sólo tenía valor y efectos legales entre las partes celebrantes del mismo pero no ante terceros, que porque no se había inscrito en el Registro Público de la Propiedad y, por otro lado, que no podría prosperar su acción en razón de que el predio estaba hipotecado cuando lo adquirió, toda vez que el documento que sirvió de base en dicho juicio ahora sólo se le menciona como un simple antecedente histórico y sólo para acreditar que su posesión nunca fue derivada ni temporal sino que siempre ha tenido el animus domini sobre dicho predio, pero teniéndose en cuenta que el título en el que se basa ahora su posesión apta para prescribir



PODER JUDICIAL  
DEL ESTADO DE  
YUCATAN

## Tribunal Superior de Justicia

respecto del mismo predio es el hecho de que no se haya materializado hasta ahora en su contra por exigencia de su propietario con derecho a hacerlo y ante su rebeldía de desalojar el predio que ocupa, durante más del plazo legal de diez años, mismo predio que yo ha seguido poseyendo y ocupando como si fuera suyo; igualmente, alegó el actor que pagó al banco todo lo pendiente de la hipoteca que pesaba sobre el predio, excepto un pequeño saldo que quedó pendiente, al enterarse de que se había rematado el predio, pagos que se comprueban con las constancias correspondientes que acompañó.”.-----

En auto emitido el veinte de agosto del año dos mil diez se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, de la cual se corrió traslado a la parte demandada para que la contestara dentro del término de cinco días.-----

Por su parte, la Sociedad demandada “Banca Serfín”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfín, después “Banco Santander”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander, actualmente por cambio de denominación “Banco Santander” (México) Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander, por conducto de su apoderado al contestar la demanda interpuesta en su contra, opuso diversas excepciones, y asimismo, manifestó entre otras cosas que el escrito de demanda resulta ocioso e irrelevante en razón de que si el actor le asistiera la razón, el Juicio Ordinario Civil marcado con el número doscientos quince, diagonal, dos mil uno, promovido por la misma parte actora de este juicio, hubiera sido procedente, sin embargo fue desechado por improcedente, en razón de que el supuesto título mediante el cual

pretendió y ahora pretende demostrar el tener la propiedad del inmueble materia de la litis no tiene valor probatorio para demostrar la causa generadora de la posesión.- - - - -

Seguida la correspondiente secuela procedimental, se dictó con fecha diecisiete de agosto del año dos mil once, la sentencia ahora combatida, en la cual se declaró la improcedencia del Juicio Ordinario Civil de Prescripción Positiva, toda vez que la Juez del conocimiento argumentó que el actor estableció como acto generador de la posesión su rebeldía al cumplimiento voluntario o entrega del inmueble a que fue condenado en sentencia ejecutoriada a su legítimo propietario, y es precisamente en esta contumacia en la que basa el acto generador de su posesión, que debe lógicamente refutarse de mala fe; y que por tanto, en todo caso, es a partir de que la sentencia debió de ser ejecutada que podría producir su posesión la consecuencia de derecho tendiente a la usucapión; lo cual no acontecía en el presente caso, ya que el artículo 414 del Código de Procedimientos Civiles del Estado dispone que la acción para pedir la ejecución de una sentencia, transacción o convenio, durará diez años contados conforma al artículo 404; de ahí que el término para que la posesión que detenta el actor, en un momento dado, pueda prescribir a su favor debe de contarse una vez fenecido el plazo que establece el numeral invocado para la ejecución de la sentencia correspondiente; aunado a que la propia parte actora manifestó en su escrito de demanda que actualmente el Banco demandado adquirió la propiedad plena del inmueble objeto del juicio; por lo que aún y con las pruebas que aportó el actor del juicio no acreditó que tuviere la posesión del



PODER JUDICIAL  
DEL ESTADO DE  
YUCATAN

## Tribunal Superior de Justicia

inmueble en litis, en calidad de propietario, en forma pacífica,  
continua y pública.-----

Expuesto lo anterior conviene precisar lo siguiente: -----

La **prescripción** positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable, según lo contemplan los artículos 940, 941, 956, 960, 966, 977 y 984 del Código Civil del Estado de Yucatán, en los siguientes términos:-----

**"Artículo 940. Prescripción es un medio de adquirir el dominio de una cosa o de librarse de una carga u obligación mediante el transcurso de cierto tiempo y con las condiciones establecidas por la ley."**

**"Artículo 941. La adquisición de cosas o derechos en virtud de la posesión, constituye la prescripción positiva. La liberación de obligaciones por no exigirse su cumplimiento, constituye la prescripción negativa."**-----

**"Artículo 956. La posesión necesaria para prescribir, debe ser: -----**

**I. En concepto de propietario.-----**

**II. Pacífica. -----**

**III. Continua.-----**

**IV. Pública." -----**

**"Artículo 960. Todos los bienes inmuebles se prescriben con buena fe en cinco años, y con mala fe en diez, salvo lo dispuesto en el artículo 949 de este código." -----**



***"Artículo 966. 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, o en su defecto al Agente del Ministerio Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad." -----***

Así, el concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario, dado que en el ordenamiento de referencia, es el único que puede usucapir. - - - -

Es relevante señalar que la posesión originaria puede ser justa o de hecho. Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó —cinco o diez años, según el caso—, siempre deberá probar la causa generadora de la posesión. -----

El concepto de dueño o propietario comprende al poseedor con un título objetivamente válido, con un título subjetivamente válido, o aun sin título, siempre y cuando se demuestre que dicho poseedor es el dominador de la cosa y que empezó a poseerla en virtud de una causa que lo conduzca a que pueda ostentarse como dueño, de ahí que el hecho de probar tales extremos es de total importancia en este caso.-----

Al respecto, debe atenderse la tesis aislada de la entonces Sala Auxiliar de la Suprema Corte de Justicia de la Nación,



PODER JUDICIAL  
DEL ESTADO DE  
YUCATAN

## Tribunal Superior de Justicia

publicada en la página 258, Tomo CXVI, Materia Civil, Quinta Época, del Semanario Judicial de la Federación, y en el IUS con registro 385425, que es del tenor siguiente: -----

### **"PRESCRIPCIÓN POSITIVA, REQUISITOS PARA LA.**

*Para que pueda operarse la prescripción, es requisito esencial que la posesión sea en concepto de propietario, para lo cual debe demostrarse la existencia de un título que sea causa generadora de la posesión; y si no se prueba la existencia de un acto que haya dado origen a la posesión, y ni siquiera se manifiesta cuál es la causa generadora, no puede aquella producir la prescripción."-----*

Debe destacarse que el concepto de dueño es un requisito esencial que debe presentar la posesión para que pueda prescribirse, en tanto que las categorías de pacífica, continua, pública y cierta, son cualidades que debe reunir la misma. -----

Ahora bien, como motivo de inconformidad el apelante aduce que los hechos segundo, tercero y quinto de su demanda no fueron negados en absoluto por el banco demandado en su escrito de contestación, por lo que considera que deben tenerse por aceptados y ciertos, lo cual no fue considerado en absoluto en la sentencia impugnada, pues continua aduciendo el apelante, que en el hecho segundo de su escrito de demanda manifestó que el señor XXXXXXXXXXXX al venderle el solar con casa número XXXXXXXXXXXX de la calle XXXXXXXXXXXX de la colonia XXXXXXXXXXXX de esta ciudad le transfirió la propiedad y la posesión del predio vendido con sus dominios útil y directo; y que en el hecho tercero señaló que a consecuencia de dicha compraventa tomó posesión material y

jurídica del citado inmueble en concepto de dueño pleno y único, siendo que a partir de entonces se convirtió en su domicilio donde junto con su familia establecieron su hogar, lo que aseguró el recurrente, continúa siendo así ininterrumpidamente hasta la presente fecha, por lo que considera el inconforme que esos son los elementos que acreditan su posesión y ocupación sobre el predio objeto del juicio, así como que su posesión sigue siendo por lo menos permanente y originaria en contra del criterio equivocado de la Juez de que no logró acreditar su posesión sobre el mismo en concepto de propietario; asimismo, que en el hecho quinto de su demanda argumentó que en la misma época en que el banco demandado promovió un juicio hipotecario relativo al predio en litis recibió un citatorio de parte del departamento jurídico del mismo banco y ahí le ofrecieron un descuento del cincuenta por ciento del saldo pendiente de pagar sobre la hipoteca que pesaba sobre dicho predio siempre que se pusiere al día en sus pagos, lo que hizo pagando cuarenta y nueve mil quinientos pesos, durante todo el año de mil novecientos noventa y nueve, le siguieron llegando sus estados de cuenta a su domicilio y fue liquidándolos oportunamente mismos que llegaban a nombre del señor XXXXXXXXXXXX y suyo, por lo que así el banco demandado al no negar dicho hecho lo aceptó como nuevo ocupante y vecino del inmueble de que se trata, y que con ello se acreditaba su interés y preocupación por el mismo. - - - -

Como otro agravio el recurrente alega que el banco demandado al contestar el hecho diez de su demanda señaló: *“Debe quedar claro, el hoy actor detenta una posesión que no es de ninguna manera de forma pacífica, pública ni continua, y mucho menos puede entenderse de buena fe, siendo falso, ya que el actor sabe y*



PODER JUDICIAL  
DEL ESTADO DE  
YUCATAN

## Tribunal Superior de Justicia

*ha sabido siempre que el inmueble era propiedad de mi mandante, de ahí que dicha posesión (sin que esto sea un reconocimiento de nuestra parte) es sin lugar a dudas una posesión de mala fe.”*, por lo que esta confesión extrajudicial por parte del banco debió también ser tomada en cuenta en la sentencia recurrida y darle el valor real que tiene y no omitir totalmente su estudio pues debe tenerse en cuenta que conforme al artículo 199 del Código Adjetivo del Estado, que la confesión produce efectos solo en lo que perjudica al que la hace y este es un hecho que el perjudica al banco demandado.- - -

El recurrente se duele también de que no haya sido tomado en cuenta, ni valorado en el fallo recurrido la confesión judicial ficta del banco demandado en donde reconoció aunque sea implícitamente que tenía conocimiento de que poseía y habitaba dicho inmueble; que en el fallo impugnado no se hizo ninguna deducción del contenido del certificado de libertad de gravamen del predio objeto del juicio de origen sobre todo en cuanto a la nota marginal que ahí aparece relativa a un juicio de amparo por él promovido relacionado con el inmueble en litis lo que acredita administrado con otras pruebas que el recurrente se ha preocupado por el inmueble en cuestión; que con la copia certificada del expediente número 215/2001 relativo al Juicio Ordinario Civil que promovió en relación con el predio motivo del juicio natural acreditó por lo menos la posesión originaria y no derivada que tenía sobre dicho inmueble desde que lo compró de su entonces propietario pleno y también registral, así como que siga teniendo esa posesión al momento de promover dicho juicio; que la Juez se limitó al valorar la prueba documental pública de actuaciones diciendo que con ello se acreditaba que el juicio se llevó conforme a las leyes que rigen el

procedimiento, sin tomar en consideración las constancias líneas arriba señaladas; que la prueba documental pública consistente en trece recibos expedidos por la Dirección de Finanzas y Tesorería del Municipio de Mérida, relativas al pago del impuesto predial, adminiculada con las demás probanzas que se refieren al mismo hecho de la posesión en concepto de propietario, se infiere de la misma que no resulta lógico que alguien vaya a pagar por tanto tiempo contribuciones de un predio del cual no es propietario y del cual tampoco tuviera la posesión y ocupación; que la Juez al analizar el contrato privado de compraventa del predio objeto del juicio, violó el artículo 635 del Código Civil del Estado, el cual se debe entender en el sentido de que la propiedad da al que la tiene presunción de posesión para todos los efectos legales, en el presente caso, tuvo derecho de propiedad sobre ese predio, y por tanto, la presunción de posesión sobre el mismo; acreditándose, además con dicho documento que su posesión comenzó indiscutiblemente como dueño y siendo pacífica, habiendo liquidado en ese momento íntegramente el precio pactado, y entrando en forma inmediata y definitiva en carácter en posesión física y legal de dicho predio; que resulta agravante el criterio unilateral y superficial de la Juez respecto a que la prueba consistente en dieciocho copias de recibos expedidos por el banco demandado, así como de cinco resúmenes informativos, pues en todos ellos consta como su domicilio el predio objeto del juicio, reconocido por el banco demandado, acreditándose los hechos materiales necesarios que demuestran el comportamiento de alguien que se considera y se comporta como dueño de un predio, ya que ninguna persona ajena a dicho inmueble invierte su dinero en pagar abonos sobre la deuda



**PODER JUDICIAL  
DEL ESTADO DE  
YUCATAN**

## **Tribunal Superior de Justicia**

que pesa sobre el mismo; que en relación a las once documentales privadas, fueron al valoradas por la Juzgadora, pues fueron estudiadas en conjunto, cuando su análisis debió de realizarse en forma individualizada, ya que son documentos de distinta naturaleza y especie, siendo que con ellos se acreditan que todas las instituciones y negociaciones que los expidieron sabe que él es la persona que vive en ese predio, y por eso le dirigen allí su correspondencia, siendo su posesión pública, además de que corresponden a cada uno de los más de diez últimos años durante los cuales ha seguido ocupando el predio objeto del juicio hasta la actualidad y que abarcan con exceso el plazo requerido para la prescripción positiva del predio a su favor; que aceptar el criterio aplicado para valorar las documentales consistentes en copias al carbón de las cédulas de inscripción en el Registro de Población, consistente en que no tienen ningún valor porque los datos que ellas constan, los proporcionó el declarante, significaría que ningún documento oficial federal o estatal carecen de todo valor probatorio, aunado a que dichos documentos son elaborados, suscritos y sellados en cumplimiento de una grave obligación legal de todos los habitantes de nuestro Estado, como lo establece claramente la fracción IV del artículo 3º de la Constitución Política del Estado de Yucatán, así como también se dispone en el artículo 9º de la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán, de tal manera, demostrándose con estos medios probatorios, que habita en forma permanente como vecino que es y por tanto, tiene y ha tenido durante los bienios a que se refieren, la posesión material y permanente del predio objeto de la litis. Finalmente, aduce el inconforme que la Juez se equivoca en su valoración, por lo que

respecta a la prueba testimonial que ofreció, en virtud de que en el presente caso se trata de un período prolongado de más de diez años, caso en el que no es posible que los testigos manifiesten concretamente de las circunstancias y medios mediante los cuales se dieron cuenta de las situaciones que se prolongan mucho en el tiempo, por lo que la tesis en que se apoya la que resuelve, se refiere a un caso diferente, además de que la esta probanza se encuentra concatenada con las otras pruebas que la apoyan y se complementan recíprocamente en el mismo sentido a favor de la procedencia de su acción; la razón del dicho de los testigos fue más que suficiente para que estén perfectamente enterados de en cual domicilio vivo, por cuanto tiempo y en que calidad. - - - - -

Por otra parte, el apelante se duele de que se haya resuelto que el plazo para prescribir no ha transcurrido ya que según la Juez, el término para que su posesión pueda prescribir a su favor debe comenzar a contarse una vez fenecido el plazo que establece el artículo 414 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, criterio que carece de toda fundamentación y motivación, ya que no se menciona ni la menor razón, ni lógica jurídica, para que lo expresado sea así, ni menos se aclara cual sea en su caso, el fundamento legal para ello, cometándose una flagrante violación de su garantía establecida en la Constitución; asimismo, manifiesta el recurrente que resulta claro que el plazo de diez años de prescripción negativa de la ejecución de la sentencia del juicio hipotecario promovido por la ahora parte demandada, resulta total y absolutamente ajeno y no puede surtir ningún efecto legal en relación al plazo de prescripción positiva, pues lo que en realidad se tiene como base para comenzar a contar con el plazo de





PODER JUDICIAL  
DEL ESTADO DE  
YUCATAN

## Tribunal Superior de Justicia

prescripción, es el momento en que el Banco adquirió el derecho a exigirle el desalojo del predio, pero esto independientemente del cumplimiento del plazo de diez años que provocó la pérdida de ese derecho del Banco a exigir el desalojo dentro del juicio hipotecario, o sea, se trata de dos plazos independientes entre sí, pues no existe ninguna razón para que tengan que sumarse, como ilegalmente pretende la juez de autos; igualmente, señala el impetrante, que el mismo texto de la tesis que citó como fundamento de su demanda y que la misma juez acepta que es aplicable al caso, establece claramente que en casos como el suyo, el plazo de la prescripción positiva que corre a favor del actor del juicio de usucapión, comienza a correr precisamente a partir del momento en que fue ejecutable la sentencia.-----

Resultan medularmente fundados los agravios expuestos por el apelante, atento los motivos y fundamentos que sustentan la ejecutoria que se cumplimenta en el sentido de que le asiste la razón en relación a que resulta erróneo el argumento que sostuvo la Juez de Primera Instancia en relación a que el término para que la posesión que detenta el actor, en un momento dado pudiera prescribir a su favor, deba contarse una vez fenecido el plazo que establece el artículo 414 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para la ejecución de la sentencia correspondiente, en virtud de que si bien la causa generadora de su posesión se basa en su rehusamiento a acatar el fallo de fecha veinticuatro de mayo del año mil novecientos noventa y nueve, emitido en el juicio extraordinario hipotecario 1257/98, promovido por “Banca Serfin” Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfin, en contra de XXXXXXXXXXXX, pues es precisamente su contumacia que

entraña el origen e inicio de su posesión de la mala fe, y consecuentemente se inició a partir de entonces un nuevo plazo para su prescripción; por tanto, tomando en consideración, que por auto de fecha dieciocho de noviembre del año mil novecientos noventa y nueve, dictado en el juicio antes referido, se resolvió prevenir al ahí demandado XXXXXXXXXXXX, para que dentro del término de tres días exhibiera el título de propiedad del bien rematado, consistente en el predio número XXXXXXXXXXXX de la calle XXXXXXXXXXXX de la Colonia XXXXXXXXXXXX de esta ciudad, y asimismo, otorgara a favor de la ramatadora Banca Serfin” Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfin, la correspondiente escritura de propiedad, con el apercibimiento de que si no lo hacía, la Juez de conocimiento, lo haría en su nombre y rebeldía; es entonces que, a partir de la notificación de dicho auto, es decir, el veintidós de noviembre del año mil novecientos noventa y nueve, que debe comenzar a contarse el lapso para la prescripción de mala fe (diez años) del hoy apelante XXXXXXXXXXXX y no como sostuvo la juez de origen, esto es así, pues si bien tal apercibimiento no fue dirigido a su persona, así como el juicio tampoco fue entablado en su contra, sin embargo, no hay que perder de vista que referido XXXXXXXXXXXX a esa fecha ya tenía la posesión de citado inmueble, pues quedó acreditado que el día cinco de septiembre del año mil novecientos noventa y cinco celebró un contrato privado de compraventa con XXXXXXXXXXXX, quien le vendió, y éste a su vez compró el predio urbano número XXXXXXXXXXXX de la calle XXXXXXXXXXXX de la Colonia XXXXXXXXXXXX de esta ciudad, con el reconocimiento de un adeudo con garantía hipotecaria, y comprometiéndose a saldar el mismo;



**PODER JUDICIAL  
DEL ESTADO DE  
YUCATAN**

## **Tribunal Superior de Justicia**

pagos que el mencionado XXXXXXXXXXXX siguió realizando a la institución bancaria, sin cubrir en su totalidad, tal y como se advierte de la propia procedencia del juicio extraordinario hipotecario antes referido, consecuentemente, si bien no se le demandó en tal juicio como causahabiente, al resolverse su procedencia y encontrarse el señor XXXXXXXXXXXX en posesión del inmueble rematado, es su rehusamiento y rebeldía a salir del mismo y acatar el fallo dictado, lo que en la especie, constituye su causa generadora de la posesión, ello en estricto acatamiento a la Ejecutoria Federal que por ésta vía se cumplimenta.- - - - -

Hechos que quedaron debidamente corroborados con el propio contrato privado de compraventa de fecha cinco de septiembre del año mil novecientos noventa y cinco; con las dos pruebas documentales privadas consistentes en dieciocho duplicados o copias al carbón de recibos de color amarillo, con sellos originales de Banca Serfin, relativos a abonos que realizó el demandado por diferentes cantidades sobre la deuda relativa a la hipoteca del predio motivo del juicio; y en cinco resúmenes informativos originales enviados por Banca Serfin a XXXXXXXXXXXX y XXXXXXXXXXXX sobre esa misma deuda; y, con la confesión ficta de “Banca Serfín”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfín, después “Banco Santander”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander, y actualmente por cambio de denominación “Banco Santander (México)”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander, en donde reconoció que el señor XXXXXXXXXXXX, el día veintiocho de enero del año mil novecientos noventa y nueve recibió la cantidad de cuarenta y

nueve mil quinientos pesos, moneda nacional; que se ha abstenido hasta la presente fecha a exigir por conducto del juzgado donde se remató el predio o en alguna otra forma, la desocupación y entrega física del predio objeto del juicio; y que es con éste último reconocimiento por parte del demandado que a su vez se acreditó que la posesión que detenta el actor en concepto de propietario es de forma pacífica, concatenada, a la prueba testimonial por él ofrecida, y que a continuación se analiza. --- --- --- ---

Tenemos que de la prueba testimonial a cargo de los señores XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX y XXXXXXXXXXX, estos coincidieron en manifestar que el predio que el señor XXXXXXXXXXX vive con su familia es el marcado con el número XXXXXXXXXXX de la calle XXXXXXXXXXX del Fraccionamiento XXXXXXXXXXX; que tomó posesión de dicho predio desde hace más de diez años; que ninguna persona le ha pedido la posesión de dicho predio; y, que los vecinos lo conocen como propietario del inmueble en cuestión, tal y como se desprende de las respuestas que dieron dichos testigos a las preguntas marcadas con los números cinco, seis, doce, trece, quince y dieciséis, surtiéndose por ende lo dispuesto por los artículos 314 y 315 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y acreditándose de esta manera las cualidades a que se refiere el artículo 956 del Código Civil del Estado, es decir, que la posesión que se pretenda usucapir sea en concepto de propietario en forma pacífica, continua y pública; lo que también quedo corroborado con los recibos expedidos por Teléfonos de México, S.A de C.V.; con los avisos recibos expedidos por la Comisión Federal de Electricidad; con el recibo expedido por Cablemax; con los estados de cuenta expedidos por Banco Nacional de México y Avantel, Sociedad



PODER JUDICIAL  
DEL ESTADO DE  
YUCATAN

## Tribunal Superior de Justicia

Anónima, American Express, Bancrecer y Bancomer, pues si bien tales documentos solo generan indicios sobre la posesión que detenta el actor, concatenados con la prueba testimonial, robustecen los hechos plasmados en la demanda; de igual manera, con la diversa documental privada consistente en el certificado de inscripción vigente del predio número XXXXXXXXXXXX de la calle XXXXXXXXXXXX de la Colonia XXXXXXXXXXXX de esta ciudad, además de acreditar que el citado inmueble se encuentra inscrito como de la propiedad de Banca Serfin, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfín; se aprecia de la nota marginal que en él aparece referente a la interposición de un juicio de amparo promovido por el apelante en relación al predio objeto de la litis, un interés por parte del actor en ese bien; finalmente, también quedan acreditadas con las copias al carbón de las cédulas de inscripción en el Registro de Población correspondientes al bien 96-98, 98-2000 y 2004-2006, las cualidades de la posesión que pretende usacapar la parte actora, al concatenarlas con la prueba testimonial que ofreció, pues es ésta la prueba idónea para demostrar tales elementos de la acción.- - - - -

Bajo tal contexto, es de concluirse que resulta procedente la acción incoada por el apelante, por haberse surtido el **lapso que marca la ley**, para que opere la prescripción de mala fe a su favor, ello es así, si se considera que de la fecha en que comenzó a correr un nuevo plazo para la prescripción, que lo es el veintidós de noviembre del año mil novecientos noventa y nueve, día en que fue notificado el auto de fecha dieciocho de ese mismo mes y año, dictado en el diverso juicio extraordinario hipotecario 1257/98, ya que precisamente su rehusamiento a acatar esa resolución y su

contumacia entrañan el origen e inicio de su posesión de mala fe, a la fecha en que presentó la demanda del presente juicio, es decir, el día diecisiete de agosto del año dos mil diez, ha transcurrido el lapso de diez años que marca la ley, toda vez que realizando el computó de las fechas señaladas, media entre las mismas un período de diez años nueve meses, surtiéndose lo establecido en el artículo 960 del Código Civil del Estado, así como lo dispuesto en el numeral 956 de ese mismo Ordenamiento legal, en relación a que la posesión necesaria para prescribir debe de ser **en concepto de propietario en forma pacífica, continua y pública**, lo que quedó también debidamente acreditado con la prueba testimonial ofrecida por el señor XXXXXXXXXXXX, así como con las demás pruebas documentales que concatenadas con el testimonio de los testigos, demuestran fehacientemente las cualidades de la posesión que detenta. - - - - -

Sentado lo anterior, procede entrar al estudio de las excepciones opuestas por “Banca Serfín”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfín, después “Banco Santander”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander, y actualmente por cambio de denominación “Banco Santander (México)”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander, para poder determinar en justicia si son eficaces, o no, para destruir la citada acción hipotecaria, mismo estudio que se verifica en los siguientes términos. - - - - -

En relación a la excepción denominada “FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA EN LA CAUSA”, y que hace consistir en que actualmente no es titular de los derechos de propiedad sobre el



**PODER JUDICIAL  
DEL ESTADO DE  
YUCATAN**

## **Tribunal Superior de Justicia**

predio marcado con el número XXXXXXXXXXXX de la calle XXXXXXXXXXXX de la Colonia XXXXXXXXXXXX de esta Ciudad, por habérselo vendido a “Promotora Inbursa”, Sociedad Anónima; tal excepción resulta improcedente, toda vez que si bien es cierto, que el demandado para justificar tal excepción exhibió una copia del contrato de compraventa ad corpus, de fecha treinta y uno de julio del año dos mil seis, que celebró con “Promotora Inbursa”, Sociedad Anónima de Capital Variable, de donde se advierte que el ahora demandado le vendió a dicha Sociedad el bien antes referido, sin embargo, el artículo 966 del Código Civil del Estado es claro al disponer por una parte que la persona que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por la ley para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio en contra de el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, y en la especie, del certificado de inscripción vigente exhibido por la parte actora de fecha siete de mayo del año dos mil seis, el que aparece como propietario del inmueble que se pretende usucapir es “Banca Serfín”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfín, después “Banco Santander”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander, y actualmente por cambio de denominación “Banco Santander (México)”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander, por lo que resulta conforme a la ley que el actor haya incoado su acción en contra de ésta Sociedad, pues sí tiene legitimación pasiva para comparecer al juicio.- - - - -

En cuanto a las excepciones que denominó “SINE ACTIONES AGIS” y “FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO POR PARTE DEL



SEÑOR XXXXXXXXXXXX, PARA DEMANDAR LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE MOTIVO DE ESTE JUICIO”, y que hizo consistir medularmente en que no se actualizan los supuestos jurídicos establecidos en nuestra legislación para que la parte actora adquiriera mediante la prescripción positiva el inmueble objeto del juicio, también resultan improcedentes, toda vez que como ha quedado sentado en párrafos precedentes la parte actora acreditó fehacientemente su acción incoada, pues cumplió con lo dispuesto en los artículos 956 y 960 del Código Civil del Estado, en efecto, demostró plenamente la causa generadora de su posesión, la cual se basa en su rehusamiento y contumacia a acatar el fallo de fecha veinticuatro de mayo del año mil novecientos noventa y nueve dictado en el juicio extraordinario hipotecario 1257/98, promovido por “Banca Serfin”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfin, en contra de XXXXXXXXXXXX; así como que la posesión sobre el predio objeto del juicio, sea en concepto de propietario, en forma pública, pacífica y continua, especialmente con la prueba testimonial que ofreció, concatenada con las demás pruebas documentales exhibidas; igualmente, que dicha posesión haya sido por el lapso que marca la ley, que en la especie es de diez años por se de mala fe, ya del veintidós de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, fecha en que comienza a correr el tiempo para prescribir al diecisiete de agosto del año dos mil diez, día en que se interpuso la demanda, han transcurrido más de diez años, cumpliéndose entonces contrario a lo que alega el demandado con todos los supuestos exigidos por la ley para la prescripción. - - - - -



PODER JUDICIAL  
DEL ESTADO DE  
YUCATAN

## Tribunal Superior de Justicia

En consecuencia, devienen improcedentes las excepciones opuestas, respectivamente por el Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de los Registradores de la propia oficina Registral y del Director del Catastro del Municipio de Mérida, Yucatán, y denominaron “SIN ACCIÓN Y SIN DERECHO PARA DEMANDAR”, ya que se reitera el señor XXXXXXXXXXXX, acreditó conforme a derecho la acción de prescripción positiva que hizo valer.-----

Resulta pertinente señalar que el artículo 967 del Código Civil del Estado de Yucatán, ordena la inscripción en el Registro Público, de la sentencia ejecutoriada que declare procedente la acción de prescripción, sin establecer ningún tipo de limitante, lo que indica que dicha inscripción, que servirá de título al poseedor, no puede estar condicionada a gravámenes, restricciones o anotaciones marginales; en consecuencia, por cuanto se determinó en el cuerpo de este fallo la procedencia de la acción de prescripción positiva instada por XXXXXXXXXXXX, debe ordenarse que ejecutoriada que sea la sentencia que nos ocupa se inscriba en el Registro Público de la Propiedad del Estado y en el Catastro del Municipio de Mérida, Yucatán, libre de gravamen, previo el pago de las obligaciones fiscales correspondientes al predio o generadas por el acto jurídico que se inscribe.-----

Sirve de apoyo al anterior criterio el Precedente emitido por esta Sala Colegiada con número de control PA.SC.2a.II.26.011.Civil, que es del rubro y texto siguientes: **“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. CUANDO PROCEDE LA ACCIÓN, DEBE ORDENARSE LA INSCRIPCIÓN DEL BIEN RAÍZ LIBRE DE TODO GRAVAMEN, A PARTIR DE LA FECHA EN QUE INICIÓ LA POSESIÓN. La**

*prescripción positiva es un medio de adquirir el dominio de un bien mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establece el Código Civil del Estado de Yucatán, es decir, en tratándose de inmuebles poseídos de buena fe, bastará el transcurso de cinco años y si se trata de bienes raíces poseídos de mala fe, será suficiente el devenir temporal de diez años. Ahora bien, cuando la acción de mérito es procedente, la consecuencia legal, acorde con el artículo 967 del referido Código Civil, es que la sentencia relativa se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, la cual servirá de título al poseedor. En esas condiciones, como el indicado artículo no establece ninguna limitante en relación con el registro, se entiende que éste deberá de verificarse libre de todo gravamen, restricción o anotación marginal, a partir de la fecha en que la inició la posesión, previo al pago de las obligaciones fiscales correspondientes o generadas por el acto jurídico que se inscribe.”-- - - - - - - - - - -*

En virtud de lo anteriormente resuelto, debe revocarse la sentencia sujeta revisión, para el efecto de que se declare la procedencia de la acción ejercitada en el expediente número 162/2010 relativo al Juicio Ordinario Civil de Prescripción Positiva promovido por el señor XXXXXXXXXXXX, en contra de “Banca Serfín”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfín, después “Banco Santander”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander, y actualmente por cambio de denominación “Banco Santander (México)”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander, del Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de los Registradores de la propia oficina Registral y del



PODER JUDICIAL  
DEL ESTADO DE  
YUCATAN

## Tribunal Superior de Justicia

Director del Catastro del Municipio de Mérida, Yucatán; así como que el señor XXXXXXXXXXXX, ha adquirido por prescripción positiva por el transcurso de más de diez años, el predio marcado con el número XXXXXXXXXXXX de la calle XXXXXXXXXXXX de la Colonia XXXXXXXXXXXX de esta ciudad de Mérida, Yucatán; y que una vez ejecutoriada que sea esta resolución, se libren sendas copias certificadas de ella, del auto que haga tal declaración y de las constancias de notificación, para remitir sendos oficios al Director del Registro Público de la Propiedad del Estado, y al Director del Catastro del Municipio de Mérida, Yucatán, para que, inscriban en las oficinas bajo su cargo, la sentencia que nos ocupa, libre de gravamen, previo el pago de las obligaciones fiscales correspondientes al predio o generadas por el acto jurídico que se inscribe; finalmente, se le condene a “Banca Serfín”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfín, después “Banco Santander”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander, y actualmente por cambio de denominación “Banco Santander (México)”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander al pago de las costas erogadas únicamente en la primera instancia, conforme a lo dispuesto en el artículo 64 del Código de Procedimientos Civiles del Estado que señala que el que resulte vencido en juicio será condenado a las costas en la primera instancia. Estas no comprenden los honorarios del procurador ni del patrono, sino cuando ejerzan la abogacía con título profesional legalmente expedido y registrado; y en segunda instancia, será condenado el que lo fuere por dos sentencias, conformes de toda

conformidad en sus partes resolutivas, sin tomar en cuenta la declaración sobre costas hecha en primera instancia. - - - - -

Y en cumplimiento de la Ejecutoria Federal de que se trata, se resuelve: - - - - -

PRIMERO.- Se deja insubsistente y sin efecto legal alguno, el fallo dictado por esta Sala con fecha diecisiete de agosto del año dos mil doce, en el presente Toca. - - - - -

SEGUNDO.- Son medularmente fundados, los agravios invocados por el apelante, XXXXXXXXXXXX. En consecuencia, - - - - -

TERCERO.- **SE REVOCA** la sentencia definitiva de fecha diecisiete de agosto del año dos mil once, dictada por la Juez Tercero Civil del Primer Departamento Judicial del Estado, en el expediente número 162/2010 relativo al Juicio Ordinario Civil de Prescripción Positiva promovido por el señor XXXXXXXXXXXX, en contra de “Banca Serfín”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfín, después “Banco Santander”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander, y actualmente por cambio de denominación “Banco Santander (México)”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander, del Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de los Registradores de la propia oficina Registral y del Director del Catastro del Municipio de Mérida, Yucatán para que sus puntos resolutivos queden del tenor literal siguiente: *“PRIMERO.- Ha procedido la acción ejercitada en el expediente número 162/2010 relativo al Juicio Ordinario Civil de Prescripción Positiva promovido por el señor XXXXXXXXXXXX, en contra de “Banca Serfín”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfín, después “Banco Santander”,*



PODER JUDICIAL  
DEL ESTADO DE  
YUCATAN

## Tribunal Superior de Justicia

*Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander, y actualmente por cambio de denominación “Banco Santander (México)”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander, del Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de los Registradores de la propia oficina Registral y del Director del Catastro del Municipio de Mérida, Yucatán, por cuanto el actor acreditó su acción y los demandados no justificaron sus excepciones.- - - SEGUNDO.- Se declara que el señor XXXXXXXXXXXX, ha adquirido por prescripción positiva por el transcurso de más de diez años, el predio marcado con el número XXXXXXXXXXXX DE LA CALLE XXXXXXXXXXXX DE LA COLONIA XXXXXXXXXXXX DE ESTA CIUDAD DE MÉRIDA, YUCATÁN.- - - TERCERO.- Ejecutoriada que sea esta sentencia, líbrense sendas copias certificadas de ella, del auto que haga tal declaración y de las constancias de notificación, para remitir sendos oficios al Director del Registro Público de la Propiedad del Estado, y al Director del Catastro del Municipio de Mérida, Yucatán, para que, inscriban en las oficinas bajo su cargo, la sentencia que nos ocupa, libre de gravamen, previo el pago de las obligaciones fiscales correspondientes al predio o generadas por el acto jurídico que se inscribe.- - - CUARTO.- Se condena a “Banca Serfín”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfín, después “Banco Santander”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander, y actualmente por cambio de denominación “Banco Santander (México)”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander al pago de las costas y gastos regulados que sean conforme a derecho.- - QUINTO.- Notifíquese y cúmplase...”- - - - -*

CUARTO.- No ha lugar a condenar al pago de gastos y costas erogadas en esta segunda instancia.- - - - -

QUINTO.- Remítase copia autorizada de esta sentencia al H. Tribunal Colegiado en Materias Civil y Administrativa del Décimo Cuarto Circuito, como informe sobre el cumplimiento que se ha dado a la referida Ejecutoria Federal. - - - - -

SEXTO.- Notifíquese; devuélvase a la Juez de origen los autos originales remitidos a este Tribunal para su revisión, juntamente con una copia certificada de la presente resolución, a fin de que surta los correspondientes efectos legales en orden a su cumplimiento y hecho, archívese este Toca como asunto concluido. Cúmplase. - - - - -

Así, por unanimidad de votos de los Magistrados Primera, Segundo y Tercera de la Sala Colegiada Civil y Familiar del Tribunal Superior de Justicia del Estado, Licenciada en Derecho Adda Lucelly Cámara Vallejos, Doctor en Derecho Jorge Rivero Evia y Abogada Mygdalia A. Rodríguez Arcovedo, respectivamente, lo resolvió dicha Sala, habiendo sido ponente el segundo de los nombrados. - - - - -

Firman el Presidente de la propia Sala y Magistradas que la integran, asistidos de la Secretaria de Acuerdos, Licenciada en Derecho Patricia Herrera Loría, que autoriza y da fe. Lo certifico.-