

**Jiutepec, Morelos; a cinco de julio de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S**, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **039/2021**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**, promovido ante este Juzgado por \*\*\* contra \*\*\* e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, radicado en la Tercera Secretaría de este Juzgado, y;

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

**1.- Demanda.-** Mediante escrito presentado el veintitrés de febrero de dos mil veintiuno, ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, y que por turno le correspondió conocer a éste Juzgado, compareció \*\*\*, demandando en la vía Ordinaria Civil en ejercicio de la acción de **USUCAPIÓN (PRESCRIPCIÓN POSITIVA)**, contra \*\*\* e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, de quien demandó las prestaciones reclamadas y manifestó los hechos fundatorios de sus pretensiones e invocó el derecho que consideró aplicable al presente asunto, los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, los cuales en este apartado se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesaria; por último, adjuntó las documentales que obran en autos detalladas en el sello fechador de recepción de las oficialías de partes referidas.

**2.- Admisión de demanda.** Por auto de veintitrés de febrero de dos mil veintiuno, se admitió la demanda y se ordenó emplazar y correr traslado a los demandados, con las copias simples exhibidas para que dentro del plazo de **diez días** diera contestación a la demanda entablada en su contra; por otra parte, toda vez que el domicilio del demandado **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** se encuentran fuera de la jurisdicción de este Juzgado, se ordenó girar atento exhorto al Juez Civil de Primera Instancia competente en turno del Primer Distrito Judicial en el Estado, con sede en la ciudad de Cuernavaca, Morelos, a efecto de que en auxilio de las labores de este Juzgado se sirviera emplazar a dicho demandado. Asimismo se ordenó girar oficio al INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS a efecto de proceder a realizar la anotación marginal de que el inmueble se encontraba en litigio y no perjudicar al cualquier tercero adquiriente.

**3.- Emplazamiento.** Con fecha veintitrés de marzo de dos mil veintiuno, se emplazó previo citatorio al demandado **\*\*\***, por conducto de **\*\*\*\*\*** habitante del domicilio designado para tal efecto. Asimismo, el día cinco de abril de la misma anualidad, se emplazó al demandado **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, por conducto de **\*\*\*\*\***, quien dijo ser abogada de dicha institución.

**4.- Contestación demanda.** Por auto de fecha doce de abril del dos mil veintiuno, se tuvo al codemandado **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES EN EL ESTADO DE MORELOS**, en

tiempo y forma emitiendo contestación a la demanda entablada en su contra, teniéndose por hechas las manifestaciones, por opuestas sus defensas y excepciones que hizo valer.

Mediante escrito 2800, presentado en la Oficialía de Partes de este Juzgado, el tres de mayo de dos mil veintiuno, el demandado \*\*\*, dio contestación a la demanda entablada en su contra, señalando que se allanaba a la misma, por lo que en auto de cinco de mayo del mismo año, se ordenó que lo ratificara ante la presencia judicial; consecuentemente, el citado demandado mediante comparecencia de **veinte de mayo de dos mil veintiuno, ratificó en todas y cada una de sus parte el allanamiento vertido en el ocurso 2800**; por lo que, en proveído de veintiséis de mayo del año en que se actúa, por así permitirlo el estado procesal que guardaban los presentes autos, se ordenó turnar los mismos para dictar la sentencia definitiva correspondiente, la cual se dicta en este acto al tenor de los siguientes:

## **C O N S I D E R A N D O S**

**I. COMPETENCIA** Este juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 y 34 fracción III del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, toda vez que la presente controversia versa sobre dos bienes inmuebles identificados como \*\*\*, **registrados ante el INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, el primero local se encuentra bajo el número de folio electrónico inmobiliario \*\*\* identificado con la cuenta catastral número \*\*\*, cuya superficie total es de 32 metros cuadrados, más

29 de área común; por lo que respecta al segundo local comercial, el mismo se encuentra bajo el número de folio electrónico inmobiliario \*\*\*, identificado con la cuenta catastral número \*\*\*, cuya superficie total es de 32 metros cuadrados más 29 de área común y el tercer local cuenta con el número de folio electrónico inmobiliario \*\*\* identificado con la cuenta catastral número \*\*\*, cuya superficie total es de 32 metros cuadrados más 29 de área común; mismos que se encuentran dentro del ámbito competencial de este Juzgado, en consecuencia, y teniendo que la presente controversia versa sobre una pretensión real en tanto que se impetra la prescripción positiva del bien inmueble materia de la litis, advirtiéndose de las constancias que obran en autos que la ubicación de los bienes inmuebles objeto de la usucapión se encuentran dentro de la jurisdicción que corresponde a este Juzgado, es evidente que esta autoridad resulta competente para conocer y fallar el presente asunto. Resultando aplicable lo previsto por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicado en el Semanario Judicial de la Federación, Época: 8ª, Tomo VII Mayo, Tesis: 3a. LXXV/91, Página 43 que a la letra dice:

***“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. LA COMPETENCIA PARA CONOCER DEL JUICIO RELATIVA JUEZ DEL LUGAR DE LA UBICACIÓN DE LA COSA. Tratándose de un juicio en el que se demanda la prescripción positiva de un inmueble resulta competente para conocer de dicho juicio, el juez en cuya jurisdicción se encuentra ubicado el referido bien, esto es, obtener la declaratoria del órgano judicial de que ha operado la prescripción positiva en favor del actor respecto del inmueble motivo de la controversia judicial.”***

Así mismo, la **vía** ordinaria civil en que se tramitó el presente juicio y elegida por la parte actora es la correcta, pues en el caso concreto que nos ocupa la actora refiere que ha poseído los bienes inmuebles materia de este juicio por el tiempo y con las condiciones exigidas por la Ley para

adquirirlo por Prescripción, resultando aplicable lo dispuesto por el artículo 661 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, que a la a letra dice:

*“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**.*

*No podrá ejercitarse ninguna pretensión contradictoria de dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que previamente o a la vez se entable nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho. El juicio contradictorio se ventilará en la vía ordinaria”*

**II.- Legitimación Procesal.** A continuación, se procede a examinar la legitimación del impetrante \*\*\*, por ser ésta una obligación del Juez, que debe ser estudiada de oficio en todo tipo de resolución. Al efecto, el artículo 179 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que:

*“...Partes.- Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad Judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario...”.*

Por su parte, el artículo 191 de la Ley invocada puntualiza:

*“...Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello...”.*

En ese sentido, el promovente, para acreditar su legitimación e interés jurídico que tiene para promover el presente procedimiento, arguyó como hechos los siguientes:

“...1.- Con fecha 05 de febrero del año 2012, celebré con el ahora demandado, convenio de Reconocimiento de Adeudo y Dación de Pago, mediante el cual el ahora demandado \*\*\* traspaso la propiedad de los inmuebles objeto de este juicio, y entregó a mi favor y en mi calidad de dueño, \*\*\*\*\*, Inscritos en el instituto de Servicios Catastrales del Estado de Morelos, bajo el Folio Electrónico Real con el número \*\*\*\*\*, \*\*\* y \*\*\*\*\* respectivamente; con las siguientes cuentas catastrales: LOCAL 1: CLAVE CATASTRAL. \*\*\*

LOCAL 2: CLAVE CATASTRAL. \*\*\*

LOCAL 3: CLAVE CATASTRAL. \*\*\*

Los cuales cuentan con las siguientes medidas y colindancias:

LOCAL 1:

CLAVE CATASTRAL: \*\*\*

SUPERFICIE: 32 METROS CUADRADOS MÁS 29 DE ÁREA COMÚN

Con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORESTE: En 3.825 metros con área común plaza

AL SURESTE: En 8.550 metros con Lotes manzana uno

AL SUROESTE: En 1.500 metros, con Lote manzana uno, y en 2.325 metros con patio de servicio propio.

AL NOROESTE: En 2.400 metros con patio de servicio propio y 6.150 metros con Local dos manzana uno

Área de indiviso de plaza comercial: 19.9580% del área común de la plaza.

LOCAL 2:

CLAVE CATASTRAL: \*\*\*

SUPERFICIE: 32 METROS CUADRADOS MÁS 29 DE ÁREA COMÚN

Con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORESTE: En 3.750 metros con área común de plaza

AL SURESTE: En 6.150 metros con Local uno manzana uno, y en 2.400 metros con patio de servicio propio

AL SUROESTE: En 2.325 metros con patio de servicio propio, y 1.425 metros con Lote dos, manzana uno

AL NOROESTE: En 8.550 metros con Local Tres manzana uno

Área de indiviso de plaza comercial: 19.9120% del área común de la plaza.

LOCAL 3:

CLAVE CATASTRAL: \*\*\*

SUPERFICIE: 32 METROS CUADRADOS MÁS 29 DE ÁREA COMÚN

Con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORESTE: En 3.750 metros con área plaza común

AL SURESTE: En 8.550 metros con Local dos, manzana uno,

AL SUROESTE: En 1.425 metros con Lote Dos manzana uno y en 2.325 metros con patio de servicio propio

AL NOROESTE: En 2.400 metros con patio de servicio propio, y, 6.150 metros con Local cuatro, manzana uno

Área de indiviso de plaza comercial: 19.9120% del área común de la plaza.

Lo que acredito con el convenio de Reconocimiento de Adeudo y Dación de Pago que en original exhibo a este escrito inicial de demanda, como ANEXO NÚMERO UNO.

2.- Para una mejor identificación de los inmuebles objeto del presente juicio, el suscrito he tramitado copia certificada de los Planos Catastrales Certificados, objeto de este juicio, expedidos por la Dirección General de Catastro del Municipio de Emiliano Zapata, documentales que hacen prueba plena por ser expedidos por Autoridad Municipal y que exhibo con

este escrito inicial de demanda como ANEXOS NÚMERO DOS, TRES Y CUATRO RESPECTIVAMENTE.

3.- Tal y como se desprende de las cláusulas Primera, Segunda y Tercera del Convenio de Reconocimiento de Adeudo celebrado entre las partes, el ahora demandado \*\*\*, entregó al suscrito ahora actor la propiedad y la posesión de los inmuebles objeto del presente instrumento jurídico, comenzando a partir de la firma de dicho instrumento jurídico, a poseer en mi calidad de nuevo propietario de dichos inmuebles.

4.- Tal y como lo acredito con la cláusula Tercera del convenio de Reconocimiento de Adeudo y Dación de Pago, celebrado entre las partes, el suscrito al momento de recibir la posesión y la propiedad de los inmuebles objeto de esta demanda, libere de cualquier adeudo al ahora demandado y este mismo me libero de cualquier carga de pago de los inmuebles materia del presente juicio.

5.- Desde que recibí la posesión y la propiedad de los \*\*\*\*\*, está siempre ha sido, en calidad de dueño, de forma pacífica, cierta y conocida, continua, de buena fe, pública y de manera ininterrumpida.

6.- De lo anterior se advierte, que conforme a lo establecido por el artículo 1224, 1237, 1238 fracción I, y de más relativos y aplicables al Código Civil, vigente en el Estado de Morelos, que ha operado en mi favor la Prescripción positiva sobre los \*\*\*\*\*, por lo que en el momento procesal oportuno, se me debe aclarar como legítimo propietario de los mismos en el presente juicio; y, en el momento procesal oportuno, se ordene y se proceda a la inscripción de la sentencia que así lo declare, ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, tal y como lo dispone el artículo 1243 del Código Civil, vigente para el Estado de Morelos.

7.- Para el efecto de dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 1242 del Código Civil, vigente para el Estado de Morelos, quien aparece como propietario del inmueble objeto de la presente prescripción lo es precisamente el demandado tal y como lo acredito con los Certificados de Libertad y Gravámenes, expedidos por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, que exhibo con este escrito inicial de demanda como ANEXO NÚMERO CINCO, SEIS Y SIETE RESPECTIVAMENTE.

8.- Igualmente en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 1242 del Código Civil, vigente para el Estado de Morelos, la CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN la estoy acreditando con el del contrato y reconocimiento de adeudo y Dación de Pago celebrado entre las partes, y que es exhibido con el presente escrito inicial de demanda como ANEXO NÚMERO UNO.

9.- En virtud de lo anterior y en cumplimiento a lo que dispone el artículo 1242 y 1243 del Código Civil para el Estado de Morelos, y toda vez que ha operado en mi favor la Prescripción (PARA USUCAPIAR), es que demando (sic) se declare judicialmente que ha operado dicha prescripción en nuestro favor y por ende, se proceda a la cancelación del registro que existe a favor de la parte demandada y en su

lugar se realice la inscripción de los inmuebles objeto de este juicio a mi favor.

10.- Tal y como se desprende de la Cláusula Cuarta del Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Dación de Pago, celebrado entre las partes establecimos que el demandado se presentaría a firmar la escritura respectiva, ante el Notario Público Número Uno de Jiutepec, el día 05 de octubre del año 2017; obligándose el demandado a proporcionar toda la información correspondiente a los inmuebles para la respectiva firma de escritura, no obstante lo anterior, el demandado ha hecho caso omiso para que se presente documentación ante Notario Público y no se presentó a la firma de la escritura correspondiente, argumentando no tener tiempo y ha sido la constante para no comparecer a firmar a o que se obligó.

11.- Por lo anteriormente manifestado, es por lo que me veo en la necesidad de poner en movimiento a este órgano jurisdiccional, demandado en la vía y forma propuesta, no sin antes solicitar las siguientes medidas de conservación...”

Situación que se corrobora con las documentales privadas consistentes en el convenio de Reconocimiento de Adeudo y Dación de Pago de fecha cinco de febrero de dos mil doce, Certificado de Libertad o de Gravamen de fecha veintisiete de octubre de dos mil veinte, respecto del Local 1, del condominio conformado por cinco locales comerciales, sobre el lote comercial marcado con el número uno, de la manzana uno (ROMANO), perteneciente al \*\*\*\*\*, con número de folio real \*\*\*\*\*, Certificado de Libertad o de Gravamen de fecha \*\*\*\*\*, respecto del Local 2, del condominio conformado por cinco locales comerciales, sobre el lote comercial marcado con el número uno, de la manzana uno (ROMANO), perteneciente al \*\*\*, con número de folio real \*\*\*, Certificado de Libertad o de Gravamen de fecha veintisiete de octubre de dos mil veinte, respecto del Local 3, del condominio conformado por cinco locales comerciales, sobre el lote comercial marcado con el número uno, de la manzana uno (ROMANO), perteneciente al \*\*\*, con número de folio real \*\*\*, ofertados por el actor como medio probatorio; desprendiéndose de las documentales



referidas que se trata de los bienes inmuebles a que se refiere el promovente y de la cual pretende ahora obtener la propiedad, por consiguiente, a las documentales mencionadas se les otorga valor probatorio, ya que de ellas se desprende el derecho que tiene el solicitante de usucapión para comparecer ante este Órgano Jurisdiccional, quedando demostrada la aptitud legal e interés jurídico que tiene para promover el presente procedimiento; máxime que la misma no fue impugnada, puesto que el demandado se allanó a la demanda instaurada en su contra. En tales consideraciones, se tiene por acreditada la legitimación procesal activa de \*\*\*, en lo que respecta a la legitimación procesal pasiva de \*\*\*, la misma se acredita con los certificados de libertad o de gravamen, referidos con antelación, que obran a fojas 23, 24 y 25, exhibidos por la parte actora, sin que esto signifique la procedencia de la acción misma.

**III.- Estudio de la pretensión.** Enseguida, dada la ratificación sobre el allanamiento a las pretensiones y hechos planteados en el escrito inicial de demanda, efectuada mediante ocurso 2800 y ratificada ante la presencia judicial el tres de mayo de dos mil veintiuno, por el demandado \*\*\*, no existiendo defensas, excepciones ni recurso alguno que resolver, por tanto ésta autoridad procede al análisis de las prestaciones reclamadas por la parte actora, mismas que consisten en:

**DEL DEMANDADO PRINCIPAL:**

a).- LA DECLARACIÓN JUDICIAL de que el suscrito he adquirido por PRESCRIPCIÓN POSITIVA; y que ha operado a mi favor, la propiedad de los Locales Comerciales 1, 2 Y 3 UBICADOS EN \*\*\*, inscritos en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con números de FOLIO ELECTRÓNICO INMOBILIARIO CON NÚMERO \*\*\*, \*\*\* Y \*\*\* respectivamente, con una superficie de 301.50 metros cuadrados; identificado actualmente con las cuentas catastrales con número:

LOCAL 1: CLAVE CATASTRAL: \*\*\*

LOCAL 2: CLAVE CATASTRAL: \*\*\*

LOCAL 3: CLAVE CATASTRAL: \*\*\*

**LOS CUALES CUENTAN CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS**

**LOCAL 1:**

CLAVE CATASTRAL: \*\*\*

SUPERFICIE: 32 METROS CUADRADOS MÁS 29 DE ÁREA COMÚN

Con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORESTE: En 3.825 metros con área común plaza

AL SURESTE: En 8.550 metros con Lotes manzana uno

AL SUROESTE: En 1.500 metros, con Lote manzana uno, y en 2.325 metros con patio de servicio propio.

AL NOROESTE: En 2.400 metros con patio de servicio propio y 6.150 metros con Local dos manzana uno

Área de indiviso de plaza comercial: 19.9580% del área común de la plaza.

**LOCAL 2:**

CLAVE CATASTRAL: \*\*\*

SUPERFICIE: 32 METROS CUADRADOS MÁS 29 DE ÁREA COMÚN

Con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORESTE: En 3.750 metros con área común de plaza

AL SURESTE: En 6.150 metros con Local uno manzana uno, y en 2.400 metros con patio de servicio propio

AL SUROESTE: En 2.325 metros con patio de servicio propio, y 1.425 metros con Lote dos, manzana uno

AL NOROESTE: En 8.550 metros con Local Tres manzana uno

Área de indiviso de plaza comercial: 19.9120% del área común de la plaza.

**LOCAL 3:**

CLAVE CATASTRAL: \*\*\*

SUPERFICIE: 32 METROS CUADRADOS MÁS 29 DE ÁREA COMÚN

Con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORESTE: En 3.750 metros con área plaza común

AL SURESTE: En 8.550 metros con Local dos, manzana uno,

AL SUROESTE: En 1.425 metros con Lote Dos manzana uno y en 2.325 metros con patio de servicio propio.

AL NOROESTE: En 2.400 metros con patio de servicio propio, y, 6.150 metros con Local cuatro, manzana uno.

Área de indiviso de plaza comercial: 19.9120% del área común de la plaza.

**DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, DEMANDO:**

**A)** Como consecuencia de lo anterior, la cancelación de la inscripción que obra a favor del demandado por el total CADA INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE DEMANDA, INSCRITOS EN EL Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con el folio real electrónico \*\*\*, \*\*\* y \*\*\* **respectivamente**, identificados como los LOCALES COMERCIALES 1, 2 Y 3 UBICADOS EN \*\*\*.

**B)** LA INSCRIPCIÓN A MI FAVOR EN EL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, de LOCALES COMERCIALES 1, 2 Y 3 UBICADOS EN \*\*\*, con las medidas y colindancias ya referidas.

Cabe precisar que las partes tienen la carga de la prueba de los hechos que afirman, ello acorde a lo establecido en los artículos 384 y 386 del Código Adjetivo Civil, sin pasar por alto que en el caso concreto existe el

**allanamiento** de la parte demandada a las pretensiones y hechos planteados en el escrito inicial de demanda, lo cual constituye una forma procesal autocompositiva para resolver la presente litis, donde el demandado somete su propio interés al de la actora, a fin de dar solución a la controversia planteada, misma que se encuentra contemplada por la fracción II del artículo 510 del Código Procesal Civil en vigor, cita:

*“Formas de solución a las controversias distintas del proceso. El litigio judicial puede arreglarse anticipadamente, por intervención y decisión de las partes y posterior homologación que haga el Juez, en los siguientes casos:*

*II.- Con el allanamiento total del demandado o el actor original a la reconvencción, se citará para sentencia...”*

Por tanto, al existir dicho allanamiento, tal situación implica una aceptación y reconocimiento de las pretensiones de la accionante, luego entonces, sin más preámbulo es procedente entrar al estudio de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por el actor, con la única finalidad de determinar la procedencia o no de las mismas; bajo ese contexto, tenemos que por cuanto a la marcada con el inciso **A)** consistente en que se declare judicialmente que ha operado a su favor la prescripción positiva de los locales comerciales 1, 2 y 3 ubicados en \*\*\*, derivada del convenio de Reconocimiento de Adeudo y Dación de Pago celebrado entre el actor \*\*\* y el demandado \*\*\*, de fecha cinco de febrero de dos mil doce, actualmente inscritos ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo los folio real números \*\*\*, \*\*\* y \*\*\*, respectivamente.

En relación a ello, cabe mencionar que la parte actora exhibió la documental descrita y valorada en el considerando II de ésta resolución, consistente en el

**convenio de Reconocimiento de Adeudo y Dación de Pago**, celebrado el cinco de febrero de dos mil doce, respecto de los Locales comerciales 1, 2 y 3 ubicados en \*\*\*\*\*, por lo que refiere al **Local 1** con una superficie de superficie de 32 metros cuadrados más 29 de área común, con las siguientes medidas y colindancias: al Noreste: en 3.825 metros con área común plaza, al Sureste: en 8.550 metros con Lotes manzana uno, al Suroeste: en 1.500 metros, con Lote manzana uno, y en 2.325 metros con patio de servicio propio, al Noroeste: En 2.400 metros con patio de servicio propio y 6.150 metros con Local dos manzana uno. Área de indiviso de plaza comercial: 19.9580% del área común de la plaza. Por lo que respecta al **Local 2** con una superficie de 32 metros cuadrados más 29 de área común, con las siguientes medidas y colindancias: al Noreste: en 3.750 metros con área común de plaza, al Sureste: en 6.150 metros con Local uno manzana uno, y en 2.400 metros con patio de servicio propio, al Suroeste: en 2.325 metros con patio de servicio propio, y 1.425 metros con Lote dos, manzana uno al Noroeste: en 8.550 metros con **Local Tres** manzana uno. Área de indiviso de plaza comercial: 19.9120% del área común de la plaza. Y el **local 3** cuenta con una superficie de 32 metros cuadrados más 29 de área común, con las siguientes medidas y colindancias: al Noreste: en 3.750 metros con área plaza común, al Sureste: en 8.550 metros con Local dos, manzana uno, al Suroeste: en 1.425 metros con Lote Dos manzana uno y en 2.325 metros con patio de servicio propio, al Noroeste: en 2.400 metros con patio de servicio propio, y, 6.150 metros con Local cuatro, manzana uno. Área de indiviso de plaza comercial: 19.9120% del área común de la plaza; celebrado entre el ahora actor \*\*\* como acreedor y \*\*\*, en su carácter

de deudor del pago referido, materia del convenio de Reconocimiento de Adeudo y Dación de Pago, el cual mediante allanamiento efectuado en autos, mediante escrito presentado ante este Juzgado el día tres de mayo de dos mil veintiuno, en el que precisa: “... **Respecto a la única prestación marcada con el Inciso A) tomando en cuenta que efectivamente las partes celebramos convenio de Adeudo y Dación de Pago, respecto de los inmuebles objeto de este juicio, y considerando que le entregué al actor la posesión de los inmuebles en comento, en la fecha en que celebramos ese convenio, y que ha operado en su favor la prescripción positiva, atenta y respetuosamente ante su Señoría, ME ALLANO TOTALMENTE A LA DEMANDA Y LA PRESTACIÓN INTERPUESTA EN MI CONTRA...**” y que fue debidamente ratificado el día veinte de mayo de la presente anualidad, teniéndose por aceptadas y reconocidas plenamente las prestaciones reclamadas por la parte actora, subsiguientemente, se le tiene por reconocido plenamente el basal de referencia, dado que no fue objetado ni impugnado por la parte demandada, luego entonces, dicho convenio de Reconocimiento de Adeudo y Dación de Pago se admite surtiendo sus efectos como si hubiese sido reconocido expresamente, en tal virtud recibe eficacia demostrativa plena en términos de lo previsto por los artículos 442, 444, 449 y 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, consecuentemente, se encuentra acreditada la acción proforma y por ende se declara la procedencia de la **prescripción positiva (USUCAPIÓN)** derivado del Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Dación de Pago, de fecha cinco de febrero de dos mil doce, respecto de los Locales Comerciales 1, 2 y 3

identificados en \*\*\*, el primero con una superficie de 32m<sup>2</sup> (treinta y dos metros cuadrados) más 29 de área común, el segundo local comercial cuenta con una superficie de 32 metros cuadrados más 29 de área común, y por lo que respecta al tercer local comercial tiene una superficie de 32 metros cuadrados más 29 de área común, lo anterior se afirma así teniendo en cuenta el allanamiento de la parte demandada a los hechos esgrimidos y pretensiones reclamados por la parte actora.

Bajo ese contexto, ante el allanamiento por parte del demandado a las pretensiones del actor y, habiéndose reunidos todos y cada uno de los elementos constitutivos de la presente acción, es procedente la **prescripción positiva** respecto de los inmuebles indicados en líneas que anteceden y como consecuencia, es procedente declarar a \*\*\*, propietario de los **Locales Comerciales 1, 2 y 3 identificados en \*\*\***, por lo que respecta al **Local 1** con una superficie de 32 metros cuadrados más 29 de área común, con las siguientes medidas y colindancias: al **Noreste**: en 3.825 metros con área común plaza, al **Sureste**: en 8.550 metros con Lotes manzana uno, al **Suroeste**: en 1.500 metros, con Lote manzana uno, y en 2.325 metros con patio de servicio propio, al **Noroeste**: en 2.400 metros con patio de servicio propio y 6.150 metros con Local dos manzana uno. Área de indiviso de plaza comercial: 19.9580% del área común de la plaza. Por lo que respecta al **Local 2** con una superficie de 32 metros cuadrados más 29 de área común, con las siguientes medidas y colindancias: al **Noreste**: en 3.750 metros con área común de plaza, al **Sureste**: en 6.150 metros con Local uno manzana uno, y en 2.400 metros con patio de servicio propio, al **Suroeste**: en 2.325 metros con patio de servicio propio, y 1.425 metros con Lote

dos, manzana uno al **Noroeste**: en 8.550 metros con **Local Tres** manzana uno. Área de indiviso de plaza comercial: 19.9120% del área común de la plaza. Y el **local 3** cuenta con una superficie de 32 metros cuadrados más 29 de área común, con las siguientes medidas y colindancias: al **Noreste**: en 3.750 metros con área plaza común, al **Sureste**: en 8.550 metros con Local dos, manzana uno, al **Suroeste**: en 1.425 metros con Lote Dos manzana uno y en 2.325 metros con patio de servicio propio, al **Noroeste**: en 2.400 metros con patio de servicio propio, y, 6.150 metros con Local cuatro, manzana uno. Área de indiviso de plaza comercial: 19.9120% del área común de la plaza, inscritos en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales bajo el folio real electrónico número \*\*\*, \*\*\* y \*\*\*, respectivamente a nombre de \*\*\*.

**IV.-** Asimismo, una vez que cause ejecutoria la presente resolución judicial se ordena su inscripción en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, para que sirva de título de propiedad al poseedor *animus domini* \*\*\*, propietario de **Locales Comerciales 1, 2 y 3 identificados en \*\*\***, cuyas medidas y colindancias ya fueron multireferidas y que se encuentran a nombre de \*\*\*, tal y como se observa de los certificados de libertad de gravamen exhibidos por la parte actora y glosados en autos. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1243 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo dispuesto por los artículos 104, 105, 106, 504, 505, 506 y 661 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; es de resolverse y se:

## **R E S U E L V E:**

**PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto.

**SEGUNDO.-** La parte actora \*\*\*, en su carácter de parte actora, probó el ejercicio de su acción, mientras que la parte demandada \*\*\*, se allano a las pretensiones y hechos planteados en la demanda inicial, aceptando y reconociendo los mismos, de conformidad con lo precisado en los considerandos III y IV de la presente resolución, en consecuencia.

**TERCERO.-** Ha operado en favor de \*\*\*, la prescripción positiva que reclama, en virtud de que no existió oposición u objeción alguna para declarar judicialmente la prescripción positiva a favor del demandante.

**CUARTO.-** Teniendo la presente resolución judicial calidad de Título de Propiedad, una vez que cause ejecutoria la presente resolución judicial se ordena su inscripción en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, sirviendo de título de propiedad al poseedor *animus dominni* \*\*\*, como propietario de los ***Locales Comerciales 1, 2 y 3 identificados en \*\*\****, por lo que respecta al **Local 1** con una superficie de 32 metros cuadrados más 29 de área común, con las siguientes medidas y colindancias: al **Noreste**: en 3.825 metros con área común plaza, al **Sureste**: en 8.550 metros con Lotes manzana uno, al **Suroeste**: en 1.500 metros, con Lote manzana uno, y en 2.325 metros con patio de servicio propio, al **Noroeste**: en 2.400 metros con patio de servicio propio y 6.150 metros con Local dos manzana uno. Área de



indiviso de plaza comercial: 19.9580% del área común de la plaza. Por lo que respecta al **Local 2** con una superficie de 32 metros cuadrados más 29 de área común, con las siguientes medidas y colindancias: al **Noreste**: en 3.750 metros con área común de plaza, al **Sureste**: en 6.150 metros con Local uno manzana uno, y en 2.400 metros con patio de servicio propio, al **Suroeste**: en 2.325 metros con patio de servicio propio, y 1.425 metros con Lote dos, manzana uno al **Noroeste**: en 8.550 metros con **Local Tres** manzana uno. Área de indiviso de plaza comercial: 19.9120% del área común de la plaza. Y el **local 3** cuenta con una superficie de 32 metros cuadrados más 29 de área común, con las siguientes medidas y colindancias: al **Noreste**: en 3.750 metros con área plaza común, al **Sureste**: en 8.550 metros con Local dos, manzana uno, al **Suroeste**: en 1.425 metros con Lote Dos manzana uno y en 2.325 metros con patio de servicio propio, al **Noroeste**: en 2.400 metros con patio de servicio propio, y, 6.150 metros con Local cuatro, manzana uno. Área de indiviso de plaza comercial: 19.9120% del área común de la plaza, inscritos en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales bajo el folio real electrónico número \*\*\*, \*\*\*, y \*\*\*, respectivamente a nombre de \*\*\*, tal y como se observa de los certificados de libertad de gravamen exhibidos por la parte actora y que se encuentran glosados en autos.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así definitivamente lo resolvió y firma la **Maestra en Derecho ROSENDA MIREYA DÍAZ CERÓN**, Jueza Segundo Familiar de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado, ante la Tercer Secretaria de Acuerdos, Licenciada **MÓNICA HERNÁNDEZ CORTÉS**, con quien actúa y da fe. lamc/grecia

