

Jiutepec, Morelos a tres de marzo de dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver en definitiva, los autos del expediente número 193/2019, radicado en la Segunda Secretaria, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL**, promovido por ***** contra ***** e ***** y:

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

1.- Presentación de la demanda. Mediante escrito recibido en la Oficialía de Partes Común del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, el ocho de marzo de dos mil diecinueve, compareció el ciudadano ***** por su propio derecho, demandando de ***** e ***** , las siguientes pretensiones:

*“1.- De ***** , persona moral que aparece como propietaria ante el ***** del inmueble objeto del presente juicio, le demando:*

*A) La declaración judicial mediante la cual se declare que ha operado en mi favor la prescripción positiva, adquiriendo en consecuencia la ***** , con la superficie, medidas y colindancias que relato en el capítulo de hechos, en virtud de la posesión pública, pacífica, continua y a título de propietario, que he tenido, derivada de los actos jurídicos celebrados para tal efecto.*

*B) Como consecuencia de la procedencia de la prestación inmediata, solicito de su Señoría ordene la inscripción en el ***** , la sentencia que se dicte en este procedimiento.*

C) El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.

*2.- Del ***** le demando:*

*D) Como consecuencia de las prestaciones marcadas como “A)” y “B)”, le demando la inscripción de la sentencia que se dicte en este procedimiento, con la finalidad de que el suscrito *****aparezca ante dicha institución registral como el propietario de la *****.”*

Expuso como hechos los narrados en su escrito de demanda, mismos que aquí se tienen por reproducidos íntegramente como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias e invocó los preceptos legales que consideró aplicables al caso.

2.- Admisión de la demanda. Mediante auto de fecha veinticinco de marzo de dos mil diecinueve, previo a que fue subsanada la prevención recaída, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar a juicio a los demandados para que dentro del plazo de diez días dieran contestación a la demanda incoada en su contra.

3.- Emplazamiento. Con fecha veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve, fue emplazado a juicio el demandado *****.

4.- Contestación de demanda. Por escrito recibido en la oficialía de partes de este Juzgado el seis de diciembre de dos mil diecinueve el demandado *****, por conducto de su apoderado legal, dio contestación a la demanda instaurada en su contra, argumentando esencialmente su improcedencia, oponiendo por ello las excepciones que consideró aplicables a la acción promovida; escrito que fue resuelto por auto de fecha nueve de diciembre de dos mil diecinueve, en donde se tuvo por presentada en tiempo dicha contestación y con la misma se ordenó dar vista a la parte actora por el plazo de tres días para que manifestara lo que a su derecho correspondiera.

5.- Emplazamiento por medio de publicación de edictos. Atendiendo al desconocimiento del domicilio de la parte demandada *****, y una vez girados los oficios de búsqueda correspondientes, en auto de fecha veintisiete de enero de dos mil veinte, se ordenó su emplazamiento por medio de la publicación de edictos por tres veces de tres en tres días, en el periódico el *****

y en el Boletín Judicial, concediéndole a dicho demandado el plazo de treinta días contados a partir de la última publicación para que diera contestación a la demanda instaurada en su contra.

6.- Exhibición de publicación de edictos. Por escrito recibido en la oficialía de partes de este Juzgado el diecisiete de febrero de dos mil veinte, el actor exhibió las correspondientes publicaciones de edictos en el periódico el ***** y en el Boletín Judicial para el emplazamiento de la parte demandada *****

7.- Rebeldía. Por auto de tres de septiembre de dos mil veinte, en virtud que la parte demandada ***** no obstante de haber sido emplazada a juicio por medio de publicación de edictos, no dio contestación a la demanda incoada en su contra, se declaró su correspondiente rebeldía, ordenándose que las posteriores notificaciones, aún las personales, le surtieran efectos por medio de la publicación en el boletín judicial.

8.- Audiencia de conciliación y depuración. Con fecha veintiuno de octubre de dos mil veinte, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración en el presente juicio y a la cual únicamente compareció la parte actora, no así los demandados, por lo cual no fue posible llevar a cabo una conciliación por lo que se procedió a la depuración del juicio y posteriormente se abrió el mismo a prueba por el plazo de ocho días.

9.- Pruebas de la parte actora. Dentro del periodo probatorio la parte actora ofreció y le fueron admitidas las siguientes pruebas: las documentales consistentes en un contrato privado de compraventa celebrado entre

*****y ***** de fecha veintiocho de febrero de dos mil respecto del inmueble identificado como *****, un contrato de prestación de servicios celebrado entre el sistema local de agua potable y saneamiento de Jiutepec, Morelos y el actor, ochenta recibos originales emitidos por el Sistema Local de Agua Potable y Saneamiento de Jiutepec, Morelos, contrato celebrado entre la Comisión Federal de Electricidad y el actor, cuarenta y un recibos originales expedidos por la Comisión Federal de Electricidad, recibos de pago de impuesto predial y constancia original de folio real electrónico expedida por el *****, las testimoniales de *****, la confesional a cargo de la parte demandada ***** por conducto de su representante legal, la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana.

10.- Audiencia de pruebas y alegatos. Con fecha nueve de diciembre de dos mil veinte, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos en el presente asunto en donde se desahogaron las pruebas ofrecidas por la parte actora, luego se pasó a la fase de alegatos y posteriormente se ordenó turnar los autos para resolver en definitiva el juicio, resolución que ahora se dicta al tenor de los siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

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

fracción III del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, que literalmente dice:

“...Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: ... III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles...”

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

*Novena Época
Registro: 168719
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVIII, Octubre de 2008
Materia(s): Común
Tesis: II.T.38 K
Página: 2320*

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

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

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

*Novena Época
Registro: 178665
Instancia: Primera Sala
Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXI, Abril de 2005
Materia(s): Común
Tesis: 1a./J. 25/2005
Página: 576
PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL
QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL
FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.*

El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

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

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

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

Novena Época.

Instancia: Segunda Sala.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo: VII,

Enero de 1998.

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

Página: 351.

LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.

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

Por cuanto a la **legitimación en la causa**, debe ser entendida como una condición para obtener sentencia favorable, consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista

una verdadera relación procesal entre los interesados; en consecuencia el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, y este tipo de legitimación únicamente puede ser estudiada en sentencia definitiva, lo anterior atendiendo a lo dispuesto por el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

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

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

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

En ese sentido, se determina que la legitimación en la causa **se encuentra plenamente acreditada**, lo anterior atendiendo a lo dispuesto por el artículo 661 del

Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que textualmente refiere:

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

En ese sentido, se acredita la legitimación ad causam de la parte actora, en virtud que de su escrito de demanda expone en el apartado de hechos haber poseído el inmueble del cual demanda su prescripción por el tiempo y las condiciones que refiere el Código Civil para la figura jurídica de la prescripción, es decir encuadra en las hipótesis que prevé el dispositivo legal referido, así mismo, por cuanto a la legitimación pasiva en la causa de la parte demandada ***** , igualmente quedó acreditada en base a la documental consistente en el certificado de libertad o de gravamen expedido por el ***** pues se desprende que la referida persona mural demandada aparece en dicha institución registral como propietaria del predio sobre el cual la parte actora pretende su prescripción, por tanto encuadra dentro de la hipótesis prevista por el precepto 661 del dispositivo legal en referencia; asimismo, por cuanto a la legitimación del ***** , tomando en consideración lo dispuesto por el artículo 57 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, se determina que se encuentra acreditada su legitimación pasiva en la causa. Lo anterior sin perjuicio del análisis posterior de la acción ejercitada, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia de la acción misma.

IV.- Estudio de la acción. Enseguida, no existiendo cuestión previa que se tenga que resolver, se procede al estudio de la acción de prescripción positiva que en la vía ordinaria civil entabló ***** contra ***** e ***** , de quienes reclamó las prestaciones referidas en su demanda y que fueron previamente transcritas en esta resolución.

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

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

“ARTICULO 1224.- CLASES DE PRESCRIPCION. Se llama prescripción positiva o usucapión la forma de adquirir bienes o derechos mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real, ejercida en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la Ley. Tratándose de derechos reales de garantía, no se podrán adquirir por prescripción. Se llama prescripción negativa la forma de liberarse de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, o de perder derechos reales por no ejercitarse, dentro del plazo que la Ley fije en cada caso o por disposiciones generales.”

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

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

“ARTICULO 1237.- REQUISITOS PARA LA PRESCRIPCION POSITIVA. La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser: I.- En concepto de dueño, si se trata de adquirir bienes, o en concepto de titular de un derecho real, si se trata de adquirir este derecho; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública; y V.- Cierta”

*“ARTICULO *1238.- PRESCRIPCION ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES. Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen:*

I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública; II.- En cinco años, cuando los inmuebles o derechos reales hayan sido objeto de una inscripción; III. En diez años, cuando se posean de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario o de titular del derecho y se ejerce en forma pacífica, continua, pública y de manera cierta; y IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y II, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante más de tres años, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en su poder”

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

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

Expuesto lo anterior, corresponde ahora entrar al estudio pormenorizado de las pruebas aportadas por la parte actora durante la secuela procesal, para efectos de

verificar si con las mismas se acreditan los elementos de la acción de prescripción positiva que entabló; en ese sentido primeramente conviene señalar la causa generadora de la posesión que invoca la parte actora y así, se advierte del escrito de demanda que aduce como la referida causa generadora de su posesión un contrato de compraventa celebrado el ***** con la demandada ***** respecto del predio materia del juicio, siendo este el identificado como *****.

Ahora bien, analizadas las pruebas que aportó la parte actora, se determina que la acción que intenta sobre prescripción positiva o usucapión es **procedente** atendiendo a que se acreditaron todos los elementos necesarios para la procedencia de la figura jurídica de la prescripción, pues respecto de la causa generadora de la posesión (contrato de compraventa), se acredita con base en los siguientes aspectos:

1.- **Con el propio contrato de compraventa.** En efecto, la causa generadora se acredita en primer lugar con la documental consistente en el contrato privado de compraventa de fecha *****, celebrada entre ***** como comprador y ***** como parte vendedora respecto del inmueble materia del presente juicio identificado como *****, documental que al no haber sido objetada, se le confiere pleno valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado.

2.- **Con la prueba confesional ofrecida por la parte actora.** Esto es, la causa generadora de la posesión aducida por la parte actora se acredita también

en términos de la prueba confesional que la parte actora ofreció a cargo de la parte demandada ***** y que fue desahogada durante la audiencia de pruebas y alegatos de fecha nueve de diciembre de dos mil veinte, pues de forma ficta (dada la incomparecencia injustificada del absolvente) reconoció en lo que interesa lo siguiente:

*- Que su representada en su carácter de parte vendedora con fecha veintiocho de febrero de dos mil celebró un contrato privado de compraventa con ***** en su carácter de comprador respecto del inmueble materia del presente juicio identificado como ***** y que dicho contrato de formalizó el *****.*

*-Que en dicho contrato se pactó como precio de la venta la cantidad total de \$*****, los cuales se pagaron por parte del comprador ***** de la siguiente forma: a la firma del contrato el ***** la cantidad de \$***** y los días ***** , se realizaron dos pagos más por las cantidades de \$***** cada uno.*

*-Que con fecha treinta de agosto de dos mil hizo entrega a ***** de la posesión de inmueble materia del presente juicio identificado como ***** y que por tanto desde esa fecha ***** ha poseído, usado, gozado y disfrutado en su calidad de propietario dicho inmueble.*

*-Que reconoce que ***** ha celebrado en su calidad de propietario de la ***** celebró contratos con la Comisión Federal de Electricidad y con el Sistema Local de Agua Potable y Saneamiento de Jiutepec, Morelos para el suministro de energía eléctrica y agua potable, además que ha realizado mejoras y edificado en dicho inmueble y que ha cubierto el pago del impuesto predial correspondiente.*

Confesiones que corroboran y acreditan lo expuesto por el actor en su demanda, por ende, a dicha probanza confesional se le confiere valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 426 y 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos. En este tenor, se considera que dicha confesión ficta es apta

para acreditar la causa generadora de su posesión pues no existe prueba en contrario que la desvirtúe. Apoya a la anterior consideración la siguiente tesis aislada:

Séptima Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: 70, Cuarta Parte

Página: 33

CONFESIÓN FICTA, EFICACIA DE LA.-La Suprema Corte de Justicia de la Nación no comparte el criterio en el sentido de que la confesión ficta carece de eficacia, cuando al contestar la demanda la misma parte a quien se declara confesa, ha negado expresamente los hechos materia de la confesión. El hecho de negar la demanda produce como efecto jurídico arrojar sobre el actor la carga de la prueba de todos los elementos de su acción, y entre las pruebas admitidas por la ley se encuentra la confesión ficta, cuya eficacia no puede desconocerse por la circunstancia de que la demanda haya sido negada expresamente. Cuando no comparece sin justa causa la persona que haya de absolver posiciones, incurre en violación del deber de contestar el interrogatorio formulado por su adversario, y ello no puede interpretarse, salvo prueba en contrario, sino como admisión de los hechos que son legalmente objeto del interrogatorio; el no comparecer viene a probar que carece de valor para presentarse a admitir un hecho y un pretexto para no reconocer una verdad que redundaría en su perjuicio; en efecto, el silencio del interrogado se atribuye a la conciencia de no poder negar un hecho ante la presencia judicial y bajo protesta de decir verdad, pues según se ha afirmado, la confesión es un fenómeno contrario a la naturaleza del hombre, siempre presto a huir de lo que puede dañarle. Como la parte demandada en el momento de negar la demanda no se enfrenta al dilema de mentir o de aceptar la verdad ante el Juez, bajo protesta, sino sólo persigue el propósito de obligar a su contrario a que pruebe sus aseveraciones, tal negativa no puede constituir ninguna presunción contraria a los hechos admitidos como ciertos por virtud de la confesión ficta.

Cabe citar, respecto de los diversos requisitos necesarios para la procedencia de la acción de prescripción, se determina que los mismos quedan **plenamente acreditados** lo anterior en base a las siguientes consideraciones: Por lo que respecta al elemento relativo a que la posesión sea en **concepto de dueño** y para el efecto de sustentar la decisión de este juzgado, conviene exponer algunos aspectos relativos a este elemento, por ello, en primer lugar se determina que la posesión ejercida en concepto de dueño, es la única apta para prescribir, por ello es un requisito necesario e

indispensable para la procedencia de la prescripción adquisitiva, pues se insiste, solo dicha posesión es apta para prescribir, ya que es evidente que para que prospere una revelación en el sentido de que se adquirió la posesión en concepto de dueño o de propietario, es menester que se demuestre la causa que le dio ese carácter, pues si sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción, es claro que no es suficiente para ello la posesión derivada o precaria.

Considerar lo contrario, daría lugar a que, el simple detentador, el arrendatario o depositario, a su capricho, podrían constituirse en poseedores en nombre propio, cambiando su verdadera condición de poseedores precarios para pretender, luego de cierto tiempo, adquirir la propiedad del inmueble por prescripción, con la sola manifestación de que siempre han poseído en concepto de dueños o de propietarios en virtud de determinado acto jurídico de dominio, cosa jurídicamente inaceptable, en atención a que una posesión derivada o precaria debe continuar con esa calidad, mientras no sobrevenga la mutación establecida en la ley.

De igual forma, esta autoridad considera que dicho elemento quedó plenamente demostrado con base en que, como se ha expuesto previamente en la presente resolución, el actor acreditó la causa generadora de su posesión, esto es el contrato de compraventa realizado sobre el predio objeto del juicio; en consecuencia, al haberse acreditado la causa, también se acredita que la posesión que detenta el actor es en un concepto de dueño pues acreditó entrar en posesión del predio en

virtud del contrato de compraventa y por ello en su carácter de propietario de dicho predio.

Finalmente, en relación con los diversos elementos de la posesión constitutivos de la prescripción adquisitiva (ejercida en forma **pacífica, continua, pública, cierta y por el tiempo cinco años**) se consideran debidamente acreditada primeramente en términos de las pruebas testimoniales que ofreció la parte actora a cargo de ***** , las cuales fueron desahogadas en diligencia de fecha nueve de diciembre de dos mil veinte, lo anterior dado que, en esencia, el primer ateste, en lo que a este punto interesa, declaró que sí conoce al actor ***** desde hace treinta y cinco años, que conoce el inmueble identificado como la ***** , que el propietario actual de esa casa es ***** y que anteriormente era ***** , que la relación existente entre ***** y ***** era de compraventa y que este contrato se celebró el ***** y que el contenido de ese contrato era la compraventa del inmueble referido el cual tiene ***** , que actualmente ***** tiene la posesión del referido inmueble y que esa posesión la tiene desde que empezó a habitarlo desde el treinta de agosto del año dos mil, que desde esa fecha ninguna otra persona ha poseído el inmueble, que ***** ha realizado obras y mejoras al inmueble, fundando la razón de su dicho en que conoce el inmueble.

Por su parte el ateste ***** , en lo que a este punto interesa, declaró que sí conoce al actor ***** desde hace ***** , que conoce el inmueble identificado como la ***** , que el propietario actual de esa casa es ***** y que anteriormente era la

constructora ***** , que la relación existente entre ***** y ***** era de compraventa y que este contrato se celebró el ***** y que el contenido de ese contrato era la compraventa del inmueble referido el cual tiene ***** , que actualmente ***** tiene la posesión del referido inmueble y que esa posesión la tiene desde el treinta de agosto del año dos mil, que desde esa fecha ninguna otra persona ha poseído el inmueble, que ***** ha realizado obras y mejoras al inmueble, fundando la razón de su dicho en que conoce a ***** desde hace muchos años y ha estado presente en los arreglos.

Declaraciones a las cuales se les concede pleno valor probatorio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos ya que ambos atestes fueron coincidentes al referir que el propietario actual del inmueble identificado como la ***** es ***** , por virtud de un contrato de compraventa que celebró con ***** y que por ello, actualmente ***** tiene la posesión del referido inmueble y que esa posesión la tiene desde el treinta de agosto del año dos mil y que desde esa fecha ninguna otra persona ha poseído el inmueble y que ***** ha realizado obras y mejoras al inmueble, lo cual es coincidente con lo asentado tanto en el escrito de demanda como en el propio contrato de compraventa que el actor adujo como causa generadora de su posesión, además, no existe ningún elemento que desvirtúe la veracidad de estas declaraciones.

Además, la citada probanza se encuentra robustecida con las diversas pruebas documentales que

ofreció la parte actora y con los elementos procesales que integran los presentes autos, las que demuestran de manera fehaciente que, la posesión que detenta el actor sobre el inmueble materia del juicio es apta para prescribir., al ser:

1.- **Pacífica.** Así, este elemento se estima probado por dos aspectos esenciales. a).- En virtud de haberse demostrado la causa generadora de la posesión de la parte actora (compraventa) y b).- Al no existir prueba alguna que demuestre lo contrario.

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

"POSESIÓN EN FORMA PACÍFICA. SE PRESUME QUE CONTINÚA ASÍ COMO CONSECUENCIA DEL TÍTULO GENERADOR DE LA POSESIÓN Y CORRESPONDE LA CARGA DE LA PRUEBA DE DESVIRTUARLA A QUIEN LA CUESTIONA.- Conforme a los artículos 823 y 827 del Código Civil para el Distrito Federal cuando la posesión se adquiere sin violencia se considera pacífica y se presume que continúa de esa forma a menos que se demuestre que ha cambiado la causa de la posesión; por tanto quien demanda la prescripción positiva de un inmueble y presenta como causa generadora de su posesión un título traslativo de dominio tiene a su favor la presunción de que la posesión continúa siendo en forma pacífica y corresponde a quien cuestiona tal

calidad demostrar que la posesión no ha sido pacífica sino que se ha mantenido a través de la fuerza."

2.- **Continua.** A su vez, la continuidad también se infiere al haberse acreditado previamente la causa generadora de la posesión de la parte actora (compraventa) y al no existir prueba alguna que demuestre lo contrario. En efecto, al acreditarse plenamente que la parte actora entró en posesión del predio materia del juicio en virtud de un contrato de compraventa, se acredita en consecuencia la fecha en que entró a poseer el inmueble (treinta de agosto de dos mil) y en virtud de no encontrarse de autos elementos que demuestren lo contrario, que la referida posesión que detenta es de forma continua hasta la fecha. En apoyo a lo anterior, es oportuno citar la tesis sustentada por la otrora Tercera Sala del Órgano Jurisdiccional Supremo de la Nación, visible en la página 2716 del Tomo CV, Quinta Época del Semanario Judicial de la Federación (registro 343793), que se lee:

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

3.- **Pública.** Por su parte, la publicidad de la ocupación, también queda evidenciada del cúmulo probatorio, específicamente en lo que respecta a las documentales consistentes en un contrato de prestación de servicios celebrado entre el sistema local de agua potable y saneamiento de Jiutepec, Morelos y el actor, ochenta recibos originales emitidos por el Sistema Local de Agua Potable y Saneamiento de Jiutepec, Morelos, contrato celebrado entre la Comisión Federal de

Electricidad y el actor, cuarenta y un recibos originales expedidos por la Comisión Federal de Electricidad, recibos de pago de impuesto predial.

En efecto, con las referidas probanzas se advierte y se revela la actitud a través del tiempo del actor en referencia con el inmueble a prescribir y si bien dichos documentos son prueba directa de los pagos ahí realizados y de los contratos para el suministro de agua potable y energía eléctrica, de manera indirecta constituyen también indicios de la actitud pública con la cual se ha disfrutado la posesión del inmueble, al revelar presuntivamente -junto con el restante material probatorio- que esa carga tributaria y los servicios públicos corren a cargo de la persona ahí referida. En ese sentido, es menester citar la diversa tesis de la pluricitada Tercera Sala, publicada en la página 2716, Tomo CV, Quinta Época del Semanario Judicial de la Federación (registro 343795), que dispone:

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

4.- Cierta y por el periodo de cinco años. Estos elementos se acreditan en base a la documental consistente en el contrato de compraventa de fecha *****, celebrada entre ***** como comprador y ***** como parte vendedora respecto del inmueble materia del presente juicio identificado como *****, documental que al no haber sido objetada, se le confiere pleno valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado, pues de dicha

documental se advierte el contrato traslativo de dominio que celebraron las partes y por ende es un documento o título que no deja dudas respecto a la posesión originaria que detenta el ahora actor y respecto de la fecha en que entró en posesión del inmueble, esto es el treinta de agosto de dos mil (fecha del último pago realizado del precio de la venta), por lo que a la fecha ha transcurrido en exceso más de los cinco años a que hace referencia el artículo 1238 del Código Civil, ya que dicho plazo feneció el treinta de agosto de dos mil cinco.

Así pues, analizadas que son en su conjunto las probanzas que se han reseñado en la presente resolución, conforme a la lógica, la experiencia e interpretación jurídica correspondientes, es de advertirse que tales probanzas corroboran las argumentaciones vertidas por la parte actora en las que sustenta su pretensión, toda vez que prueban de forma fehaciente que la posesión que detenta reúne los extremos que al caso prevé el artículo 1237 de la Ley sustantiva civil, por ende esta autoridad considera que es **procedente** su acción de prescripción, máxime que, como se advierte de autos, la parte demandada ***** y quien aparece en el ***** como propietaria del predio no opuso defensas ni excepciones y no ofreció prueba alguna que desvirtúe la acción que hizo valer la parte actora.

V.- Análisis de las excepciones opuestas por la parte demandada ***.** Ahora bien, en virtud de la procedencia de la acción sobre prescripción positiva que se promovió, resulta necesario entrar al estudio ahora de las excepciones que opuso la parte demandada *****

en su correspondiente escrito de contestación de demanda, las cuales son las siguientes:

- 1.- La falta de acción y derecho.
- 2.- La falta de legitimación en la causa así como en el proceso.
- 3.- La de contestación.
- 4.- La de normatividad administrativa.

Analizadas dichas excepciones se determina que las mismas son **infundadas** por los motivos y consideraciones que se señalarán enseguida.

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

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

En lo relativo a la excepción que la parte demandada denomina “contestación”, se considera **infundada**

atendiendo a que no se determina con claridad y precisión el hecho en que se hace consistir la defensa, pues la simple manifestación genérica que opone la excepción de contestación derivada de la forma, términos, contenido y argumentos de hecho y de derecho citados en la contestación en beneficio de sus intereses, no permite observar el hecho preciso en que se hace consistir, tal y como lo dispone el artículo 255 del Código Procesal Civil en vigor del Estado.

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

VI.- Decisión. Por lo anterior, atendiendo a lo infundado de las excepciones opuestas y a que no existe prueba alguna que desvirtúe la acción de prescripción positiva que se intenta y, en virtud de que la posesión detentada por el actor *********, es apta para prescribir, toda vez que se encuentran reunidos los requisitos previstos por la ley civil para tal efecto, se declara que *********, se ha convertido en **PROPIETARIO** por prescripción positiva (usucapión) del siguiente predio:

identificado como *****, e inscrito en el ***** bajo el folio real *****, sirviéndole como título de propiedad la presente resolución.

Ahora bien, tomando en consideración lo que dispone el artículo 1243 del Código Civil vigente para el Estado de Morelos, se condena al demandado *****, a la cancelación de los asientos registrales que existen a nombre de la parte demandada *****, respecto del inmueble materia del presente juicio, e inscribirla a su vez, a nombre del actor *****, en la inteligencia que deben quedar **intocados** y **subsistentes** los gravámenes (embargos) que reporta el inmueble.

En efecto, debe considerarse que del contenido del certificado de libertad o de gravámenes que se adjuntó a la demanda se advierte la existencia de 5 gravámenes que están constituidos en el predio materia del presente asunto, siendo estos los siguientes:

a).- Embargo de fecha *****, ordenado por la Secretaria de Hacienda y Crédito Público respecto del expediente ***** relativo al procedimiento administrativo de ejecución y registrado el *****.

b).- Embargo de fecha *****, ordenado por la Secretaria de Hacienda y Crédito Público respecto del expediente ***** relativo al procedimiento administrativo de ejecución y registrado el *****.

c).- Embargo laboral de fecha *****, ordenado por el Presidente de la Junta Local y Arbitraje respecto del expediente *****, relativo al procedimiento promovido por el *****, Anexos y Conexos del Estado de Morelos y registrado el *****.

d).- Embargo de fecha *****, ordenado por el Juzgado Mixto de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, relativo al juicio ejecutivo mercantil número exh *****, promovido por *****, registrado el veintiuno de julio de mil novecientos noventa y cinco.

e).- Embargo de fecha ***** ordenado por la Secretaria de Hacienda y Crédito Público respecto del expediente ***** relativo al procedimiento administrativo de ejecución y registrado el *****.

Gravámenes que, como se adelantó, no obstante de la procedencia de la acción de prescripción positiva que se intentó, **deben quedar subsistentes**, toda vez que los mismos se constituyeron y se registraron **previamente a que hubiese sido consumada la prescripción** adquisitiva del actor *****y por tanto, se considera que el bien objeto de la usucapión **queda sujeto** a los gravámenes impuestos aunque pase a poder de tercero, es decir, en este caso el nuevo propietario y adquirente del predio *****, es el responsable frente a los titulares de los gravámenes, quedando liberado el que fue anteriormente el dueño, es decir *****, al no existir en autos prueba alguna que demuestre que dicha persona moral haya ocultado los gravámenes a su comprador y aquí actor *****, teniendo en ese caso el adquirente o poseedor pretensión en contra del enajenante, en los términos previstos para el caso de evicción, pues en inconcuso que aun cuando se consume la prescripción, los acreedores y titulares de los gravámenes existentes sobre el predio, no tienen por qué verse perjudicados con la declaración de prescripción adquisitiva de dominio sobre el predio, por lo que el

poseedor ahora declarado propietario *****tiene que soportar los gravámenes (embargo).

En efecto, debe considerarse que el actor expuso en su escrito de demanda, que la causa generadora de su posesión es un contrato de compraventa que celebró con la demandada ***** y que entró en posesión del predio el treinta de agosto del año dos mil, por tanto, es evidente que la prescripción adquisitiva se consumó a su favor el **treinta de agosto de dos mil cinco**, fecha posterior a las fechas en que se trabaron y registraron los embargos en el *****, por tanto, es inconcuso que, aun cuando es procedente realizar la declaratoria de prescripción positiva en favor del actor y declararlo propietario del predio, empero, el bien deberá quedar sujeto a los gravámenes impuestos y, de ser el caso, el actor, si se le hubiesen ocultado el gravamen, tiene expedito su derecho y pretensión en contra de su enajenante para el caso de la evicción.

Máxime que al quedar registrados los gravámenes que pesan sobre el inmueble, el mismo se encontraba registrado a nombre de la moral ***** y por tanto deben subsistir pues no existe obligación alguna de cerciorarse -para la mencionada inscripción de los embargos- acerca de la posesión del predio; por tanto, razonando desde esta óptica, el titular o beneficiario de los gravámenes, constituyó el mismo basado en la publicidad del registro del propietario, por lo que no puede resultar afectado desconociendo su derecho por haberse consumado la prescripción adquisitiva en beneficio de un tercero.

En mérito de lo anterior, como se dijo, aún cuando es procedente la acción sobre prescripción positiva, sin embargo, los gravámenes existentes sobre el predio deben quedar incólumes. Sirve de apoyo a lo anterior, por analogía la siguiente tesis que a la letra dice:

Registro digital: 2018423

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.12o.C.74 C (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 60, Noviembre de 2018, Tomo III, página 2590

Tipo: Aislada

TERCERÍA EXCLUYENTE DE DOMINIO. ES IMPROCEDENTE SI LA SENTENCIA EMITIDA EN EL JUICIO DE PRESCRIPCIÓN ES DE FECHA POSTERIOR AL EMBARGO EFECTUADO AL BIEN DE QUIEN APARECÍA COMO TITULAR REGISTRAL.

El título o causa legal de la posesión, como es un contrato privado de compraventa, es uno de los elementos de la acción de prescripción, el cual no es objeto de pronunciamiento para reconocer al poseedor con ánimo de dueño desde la fecha en que entró a poseer en virtud de su contrato. Esto es, la sentencia de prescripción no puede tener el efecto de reconocer como propietario a quien posee en virtud de ese contrato desde la fecha en que inició su posesión, pues es, precisamente, la posesión (pública, pacífica, de buena fe y continua por el tiempo que exige la ley) lo que permite constatar el derecho de propiedad a favor del poseedor, así como extinguir el derecho de propiedad del titular registral y verdadero dueño no inscrito. En consecuencia, la sentencia emitida en el juicio de prescripción, es la que constituye el derecho de propiedad, por lo que el derecho no se retrotrae, ya que antes de la sentencia el propietario es el titular registral. Por tanto, si la sentencia que constituye ese derecho es de fecha posterior al embargo efectuado al bien de quien aparecía como titular registral, la tercería excluyente de dominio es improcedente, porque cuando se trabó el embargo, el bien todavía formaba parte del patrimonio del deudor.

En consecuencia de lo anterior, este Juzgado estima oportuno, con la finalidad de no vulnerar derechos de terceros con la declaratoria de prescripción positiva que se hace en el presente asunto, que se le haga del conocimiento a las autoridades que ordenaron el registro de los gravámenes que pesan sobre el inmueble usucapido, siendo estas las siguientes:

a).- Secretaria de Hacienda y Crédito Público respecto de los expedientes *****, relativos a los procedimientos administrativos de ejecución.

b).- Presidente de la Junta Local y Arbitraje respecto del expediente *****, relativo al procedimiento promovido por el *****.

c).- Juzgado Mixto de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, relativo al juicio ejecutivo mercantil número exh *****.

Precisamente la declaratoria de prescripción que se hace y que, por virtud de lo anterior el nuevo propietario del predio identificado como *****, sobre el que ordenaron la inscripción de diversos gravámenes (embargos) es *****, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

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

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

R E S U E L V E:

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

la correcta, lo anterior en términos de lo expuesto en los considerandos primero y segundo de ésta resolución.

SEGUNDO.- La parte actora *****, acreditó la acción sobre prescripción positiva (usucapión) que en la vía ***** promovió contra ***** quien no compareció a juicio e *****, quien no acreditó las excepciones que opuso, por las razones expuestas en la presente resolución, consecuentemente:

TERCERO.- Toda vez que se encuentran reunidos los requisitos previstos por la Ley Civil para tal efecto, se declara que *****, se ha convertido en **PROPIETARIO** por prescripción positiva (usucapión) del siguiente predio: identificado como *****.

CUARTO.- Tomando en consideración lo que dispone el artículo 1243 del Código Civil vigente para el Estado de Morelos, se condena al demandado *****, a la cancelación de los asientos registrales que existen a nombre de la parte demandada *****, respecto del inmueble materia del presente juicio, e inscribirla a su vez, a nombre del actor *****, en la inteligencia que deben quedar **intocados** y **subsistentes** los gravámenes (embargos) que reporta el inmueble y que son los siguientes: a).- Embargo de fecha *****, ordenado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público respecto del expediente ***** relativo al procedimiento administrativo de ejecución y registrado el *****. b).- Embargo de fecha *****, ordenado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público respecto del expediente ***** relativo al procedimiento administrativo de ejecución y registrado el *****. c).- Embargo laboral

de fecha *****, ordenado por el Presidente de la Junta Local y Arbitraje respecto del expediente *****, relativo al procedimiento promovido por el ***** y registrado el *****. d).- Embargo de fecha *****, ordenado por el Juzgado Mixto de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, relativo al juicio ejecutivo mercantil número exh *****, promovido por *****, registrado el *****. e).- Embargo de fecha *****, ordenado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público respecto del expediente ***** relativo al procedimiento administrativo de ejecución y registrado el *****, lo anterior por los motivos y consideraciones sustentadas en esta sentencia.

QUINTO.- Igualmente por las razones señaladas en esta resolución, se ordena hacer del conocimiento a las autoridades que ordenaron el registro de los gravámenes que pesan sobre el inmueble usucapido, siendo estas las siguientes:

a).- Secretaría de Hacienda y Crédito Público respecto de los expedientes *****, relativos a los procedimientos administrativos de ejecución.

b).- Presidente de la Junta Local y Arbitraje respecto del expediente *****, relativo al procedimiento promovido por el *****.

c).- Juzgado Mixto de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, relativo al juicio ejecutivo mercantil número exh *****.

Precisamente la declaratoria de prescripción que se hace y que, por virtud de los anterior el nuevo

propietario del predio identificado como *****, sobre el que ordenaron la inscripción de diversos gravámenes (embargos) es *****, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

SEXTO.- Respecto al pago de gastos y costas, atendiendo a los razonamientos señalados en esta sentencia, no es procedente hacer condena alguna por estos conceptos, debiendo cada parte reportar las que en su caso hubiere erogado.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así en definitiva lo resolvió y firma la Licenciada **IXEL ORTIZ FIGUEROA**, Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado de Morelos, quien actúa ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **MARICRUZ CAMPOS FLORES**, quien da fe