

Cuernavaca, Morelos; a *** de mayo de dos mil veintiuno.**

V I S T O S para resolver los autos del toca civil **77/2021-2**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por el abogado patrono de la parte actora Licenciado *********, contra la sentencia definitiva de fecha diez de diciembre de dos mil veinte, dictada por la Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, dentro del juicio **NO CONTENCIOSO**, respecto de **LAS DILIGENCIAS DE INFORMACION TESTIMONIAL DE DOMINIO**, promovido por *********, en su carácter de apoderado legal de ********* y *********; bajo el número de expediente ********* y;

R E S U L T A N D O:

1. El diez de diciembre de dos mil veinte la Juez natural dictó **sentencia definitiva** al tenor de los resolutivos siguientes:

PRIMERO. Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancias del Primer Distrito Judicial del Estado, es **competente** para conocer y resolver en definitiva el presente juicio, de igual forma, la **vía** elegida por la accionante es la correcta en términos de lo establecido en el considerando I de la presente resolución.

SEGUNDO. Se declaran improcedentes las presentes diligencias del **PROCEDIMIENTO NO**

Toca: 77/2021-2

Expediente: [REDACTED]

Recurso: Apelación VS definitiva

Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.

Magistrada Ponente: **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS.**

CONTENCIOSO PARA JUSTIFICAR LA POSESIÓN promovido por ***** y *****, a través de su apoderada legal *****, para acreditar **el dominio pleno** bien inmueble identificado como *****; de acuerdo a establecido en el considerando **III** de la presente resolución.

2. Inconforme con la anterior resolución el representante legal de la actora, interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido por el Juez en el efecto suspensivo en fecha veintitrés de diciembre de dos mil veinte, remitiéndose el expediente, y substanciado el recurso en términos de Ley, ahora se resuelve al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I. DE LA COMPETENCIA.

Esta Segunda Sala del Primer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para conocer del asunto en términos de lo dispuesto por los artículos 86, 89, 91 y 99, fracción VII de la Constitución Política del Estado, en relación con los artículos 2, 3 fracción I, 4, 5, fracción I, 39 y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

Toca: 77/2021-2

Expediente: [REDACTED]

Recurso: Apelación VS definitiva

Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.Magistrada Ponente: **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS.**

II.-DE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA

Sentencia definitiva de fecha diez de diciembre de dos mil veinte, dictada por la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, en los autos del juicio sobre prescripción positiva, promovido por el abogado patrono de la parte actora.

III. OPORTUNIDAD E IDONEIDAD DEL RECURSO.

Previo el análisis y calificación de los motivos de inconformidad esgrimidos, ésta Sala se pronuncia sobre la **idoneidad** y **oportunidad** del recurso planteado.

Respecto a la idoneidad del recurso de apelación, el mismo es **idóneo** en términos del artículo 532¹ del Código Procesal Civil; en atención a que se trata de una sentencia definitiva que pone fin al procedimiento.

Asimismo es oportuno toda vez que la parte inconforme (actor) tuvo conocimiento de la sentencia definitiva el *catorce de diciembre de dos mil veinte*, e interpuso su inconformidad el día veintiuno del mismo

¹ARTÍCULO 532.- Resoluciones apelables. Sólo podrán ser objeto de apelación las siguientes resoluciones de primera instancia:

I.- Las sentencias definitivas e interlocutorias, en toda clase de juicios, excepto cuando la Ley declare expresamente que no son apelables; y,

Toca: 77/2021-2

Expediente: [REDACTED]

Recurso: Apelación VS definitiva

Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.

Magistrada Ponente: **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS.**

mes y año; por lo que en términos del artículo 534² del Código Procesal Civil, se encuentra dentro de los cinco días que le confiere la ley para hacerlo.

IV. DE LA EXPRESIÓN DE AGRAVIOS Los agravios expuestos por el actor principal demandado reconventional aparecen consultables en las fojas de la **cinco** a la **diecisiete** del toca civil, los cuales aquí se dan por reproducidos como si a la letra se insertasen, sin que la falta de transcripción de los mismos produzca perjuicio al apelante, ya que dicha omisión no trasciende al fondo del presente fallo, motivo por el cual, no se insertan materialmente dichos agravios, toda vez que los multicitados serán analizados en la presente resolución.

Sirve a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que a la letra establece:

“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN. De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o

²Artículo 534. PLAZOS PARA APELAR. El plazo para interponer el recurso de apelación será: I. De cinco días si se trata de sentencia definitiva a juicios en los que el emplazamiento no se hubiere hecho por edictos o en cualquier otro caso en que la sentencia se notifique en igual forma.

Toca: 77/2021-2

Expediente: [REDACTED]

Recurso: Apelación VS definitiva

Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.

Magistrada Ponente: **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS.**

constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer.

Tesis de jurisprudencia 58/2010. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión.

De estos agravios se advierte que el recurrente, plantea en esencia, lo siguiente:

Primero: Este surge de la resolución impugnada de fecha 22/marzo/2021, donde se le negó valor probatorio al certificado de inexistencia de registro, fundamentándose la Juez A Quo en el artículo 490 del código procesal civil, argumentando que carece de fundamento porque aun ha caducado dicho certificado; refiere el recurrente que es ilegal, puesto que la caducidad no se encuentra regulada ni justificada o fundada en la ley del registro público de la propiedad y del comercio del estado de Morelos; mencionando que de la ley citada no se constata que dicho certificado este sujeto a temporalidad.

Argumenta que no se constata en los artículos 55 y 65 que la constancia de inexistencia esté sujeta a caducidad o cancelación y tampoco se establece un plazo para que se pierda su valor probatorio.

Vuelve a mencionar la recurrente que no se constata de ningún artículo que la constancia de inexistencia esté sujeta a caducidad o cancelación y tampoco se establece un plazo para que se pierda su valor probatorio en la ley del registro público de la propiedad y del comercio del estado de Morelos.

De acuerdo a su argumentación que de los artículos 54 y 24 de la ley citada, cuenta dicho certificado con valor probatorio y solo puede ser atacado con otra prueba en contrario.

Toca: 77/2021-2

Expediente: [REDACTED]

Recurso: Apelación VS definitiva

Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.

Magistrada Ponente: **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS.**

Menciona que La Juez A Quo viola su derecho en el artículo 437 fr. II y 491 del código procesal civil Morelos, argumentando que de los anteriores la Juez debió valorar, puesto que es un documento que es expedido por un funcionario investido en dar fe publica.

Refiere que se viola su derecho e el articulo 7 fr. III, puesto que la Juez tiene la obligación y facultad para conocer la verdad de los hechos, siendo su argumento que la verdad es dicho documento.

Manifiesta que la Juez pudo haber optado para manifestarle a la recurrente que actualizará dicho documento.

Menciona que debido a la pandemia de covid-19 se suspendieron plazos y actividades de marzo-agosto 2020, mismo plazo que repercutió en que dicho documento caducara.

SEGUNDO AGRAVIO:

La recurrente refiere que si demostró la posesión del inmueble, contrario a lo que dice la juez de origen; refiere que en concepto de dueño se acredita con el contrato privado de compraventa de fecha 3/06/2014.

Menciona que el plazo de cinco años que establece la ley para la prescripción adquisitiva de buena fe, se acredita mediante información testimonial.

Por cuanto a los elementos de posesión pacífica, continúa y pública, se acreditaron con los tres atestes, ya que de sus testimonio se desprende que a ellos les consta que el bien adquirido de buena fe y que han estado en posesión del mismo desde el dos mil catorce.

Finalmente, refiere que mediante el medio de prueba de presuncional en su doble aspecto legal y humana, se concluye que en efecto se cumple con todos los elementos requeridos para la procedencia de la prescripción positiva, ello es que el bien haya sido adquirido de buena fe, se tenga posesión por más de cinco años interrumpida y que esta sea pacífica, pública y cierta.

Toca: 77/2021-2

Expediente: [REDACTED]

Recurso: Apelación VS definitiva

Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.Magistrada Ponente: **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS.**

V. ESTUDIO Y ANÁLISIS DE LOS AGRAVIOS.

Por lo que respecta al primer agravio referente a que el Juez Primario negó valor probatorio al certificado de inexistencia de registro, fundamentándose la Juez A Quo en el artículo 490 del código procesal civil, argumentando que carece de fundamento porque la caducidad no se encuentra regulada ni justificada o fundada en la ley del registro público de la propiedad y del comercio del estado de Morelos. Dicho argumento es calificado como **infundado**, por las siguientes consideraciones:

Una vez analizado el certificado de inexistencia de registro, expedido por el encargado de despacho de la dirección de certificaciones del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, Lic. *********, en efecto en fecha treinta de agosto de dos mil diecinueve se hizo del conocimiento que el inmueble marcado como: Predio Urbano identificado como *********, no se encontraba inscrito ante el Instituto previamente aludido. Sin embargo, no se puede pasarse por alto que como anotación al pie se especificó que los efectos legales de ese documento vencían a los doce meses después de su expedición.

Derivado de lo anterior a partir del mes de septiembre de dos mil veinte, tal información dejaría de tener validez legal, luego entonces, al ser esta información de carácter pública, y teniendo

Toca: 77/2021-2

Expediente: [REDACTED]

Recurso: Apelación VS definitiva

Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.

Magistrada Ponente: **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS.**

conocimiento la parte actora de dicho apercibimiento, resulta por demás notorio que era su obligación legal, el realizar una actualización, para efecto de que sus pretensiones pudieran ser procedentes al dictado de la sentencia.

Lo que se considera de esta manera tomando en cuenta que a contrario de lo que menciona el recurrente dentro de la ley del Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, específicamente en su artículo 34, se plasma que cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, **reconozca**, adquiera, transmita, modifique, imite, grave o extinga una propiedad o posesión de bienes raíces o cualquier derecho real sobre los mismos, se deberá solicitar ante el Registro Público de la Propiedad certificado sobre la **existencia o inexistencia de gravámenes** en relación con la misma. Mencionándose además que dicho certificado deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente o folio registral, si en el documento en que conste alguna de las operaciones mencionadas, fuere privado, como en el presente caso acontece, deberá darse aviso preventivo **con una vigencia de trescientos sesenta y cinco días.**

Además de ello, en el artículo 60 de la misma ley, se refiere que las anotaciones, caducaran en tres años, salvo aquellas a las que se les fije un plazo de

Toca: 77/2021-2

Expediente: [REDACTED]

Recurso: Apelación VS definitiva

Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.

Magistrada Ponente: **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS.**

caducidad más breve, especificándose que esta caducidad produce la extinción del asiento respectivo por el simple transcurso del tiempo.

Por ende, dichos criterios legales, dan pauta a este Organo Colegiado para determinar que en efecto una certificación de no inscripción, forzosamente debe tener fecha de caducidad, ello para proteger a las partes interesadas de adquirir o enajenar algún bien inmueble, que para efectos se encuentre gravado, o legalmente adquirido por un tercero, por ello, si en el caso específico se expidió un certificado de no inscripción de un bien inmueble, resulta cierto que en el momento de la expedición del documento, pudiera no encontrarse inscrito, pero posterior a la emisión de dicho documento, de manera paralela pudiera existir un diverso contrato de enajenación del mismo inmueble con diversa persona que en su caso originara una inscripción ante el Registro Público. Por ello, se entiende que dichos certificados no pueden adquirir prueba plena, al entenderse que los inmuebles pueden ser sujetos de gravámenes, por ello resulta necesaria la actualización de los mismos cada cierto tiempo, en este caso cada doce meses.

Además de ello no podemos pasar por alto que el Órgano Jurisdiccional, se encarga de valorar la prueba, emitida por una dependencia ajena al Poder Judicial, y que esto lo debe realizar atendiendo a las

Toca: 77/2021-2

Expediente: [REDACTED]

Recurso: Apelación VS definitiva

Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.

Magistrada Ponente: **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS.**

disposiciones que la norma adjetiva nos plasma, en este caso, al ser un documento público, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además analizar la totalidad el documento, en este caso sujetarse a los lineamientos que el propio documento tiene, por ello, resulta por demás contrario a derecho que si la propia dirección de certificaciones del instituto de servicios registrales y catastrales del Estado de Morelos, plasmo una vigencia de efectos legales en el certificado, esta Alzada sin justificación legal alguna pudiera contrariar el contenido del documento en beneficio de la actora, además de ello no debemos pasar por alto que este tipo de certificaciones no constituyen en si derecho alguno para el solicitante ya que la misma es de carácter informativo, es decir no concede por si mismo la existencia de un derecho. Luego entonces al estar sujeto a una posible variación, resulta por demás obligación del interesado el realizar las debidas actualizaciones que considere pertinentes para que la autoridad pudiera analizar dicha prueba de manera conjunta con otras más para la procedencia de su petición.

Luego entonces al no haber presentado una certificación de inexistencia de registro, la expedida en fecha treinta de agosto de dos mil diecinueve, para el momento del dictado de la sentencia carecía de fundamento legal, por lo que al tratarse de un asunto de naturaleza civil, en el no opera la suplencia de la queja, por lo que a contrario de lo que menciona, la juez no estaba obligada a prevenir o de oficio solicitar la re expedición de tal constancia, luego entonces, no se viola en perjuicio de la parte actora ningún derecho al no

Toca: 77/2021-2

Expediente: [REDACTED]

Recurso: Apelación VS definitiva

Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.Magistrada Ponente: **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS.**

haber valorado en su favor la documental ofrecida que en su momento había caducado.

Máxime que no puede pasarse por alto que de acuerdo al reglamento de la ley del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Morelos, específicamente en su artículo 63 se establece que se inscribirán en los folios de la sección inmobiliaria como anotación preventiva, entre otras, **las que ordene el Director General para la protección de los derechos registrales de terceros.** Artículo que es sumamente claro para efectos de conceder una facultad exclusiva al Director General de realizar las anotaciones que a su criterio propio considere aptas para evitar la violación de derechos de terceros, en este caso, como anteriormente se dijo, para efectos de evitar que un inmueble que pudo ser gravado, o inscrito, dicho director con todas las facultades de la ley puede imponer la caducidad a los certificados o constancias, para que de esta manera, al tramitarse un juicio, se tenga una información actualizada y veraz respecto a que no existe conflicto alguno con el inmueble del que se pretende adquirir la propiedad.

Siendo por ello legal que el documento haya tenido un fin de vigencia a los doce meses, siendo necesario precisar que a pesar de que como el recurrente lo plasma, hubo una pandemia de carácter mundial por la COVID-19, lo cierto es que no quedo inscrito en ningún comunicado que los plazos

Toca: 77/2021-2

Expediente: [REDACTED]

Recurso: Apelación VS definitiva

Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.

Magistrada Ponente: **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS.**

de dicha vigencia hubieren sido suspendidos, por ello al regularse las actividades jurisdiccionales, era obligación del actor solicitar nuevamente su certificado de inexistencia, en atención a que él conocía que el presentado ante el Juzgado próximamente iba a caducar.

Por todo lo anterior se califica a su agravio como **infundado.**

Ahora bien, por lo que respecta al **segundo** de sus agravios, refiere el apelante que a su criterio si demostró la posesión del inmueble, ya que refiere que en concepto de dueño se acreditó con el contrato privado de compraventa de fecha 3/06/2014.

Menciona que el plazo de cinco años que establece la ley para la prescripción adquisitiva de buena fe, se acreditó mediante información testimonial.

Por cuanto a los elementos de posesión pacífica, continúa y pública, se acreditaron con los tres atestes, ya que de sus testimonio se desprende que a ellos les consta que el bien adquirido de buena fe y que han estado en posesión del mismo desde el dos mil catorce.

Finalmente, refiere que mediante el medio de prueba de presuncional en su doble aspecto legal y

Toca: 77/2021-2

Expediente: [REDACTED]

Recurso: Apelación VS definitiva

Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.Magistrada Ponente: **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS.**

humana, se concluye que en efecto se cumple con todos los elementos requeridos para la procedencia de la prescripción positiva, ello es que el bien haya sido adquirido de buena fe, se tenga posesión por más de cinco años interrumpida y que esta sea pacífica, pública y cierta.

Argumento que esta Alzada califica como **infundado**, en atención a lo siguiente:

En el caso particular se torna citable lo dispuesto por el artículo **965** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos:

"Posesión de una cosa es un poderío de hecho en virtud del cual una persona la retiene y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia".

El artículo **972** del Cuerpo de Leyes que se invoca que dice:

"La posesión originaria establece la presunción de propiedad a favor de quien la tiene para todos los efectos legales. No se establece la misma presunción en favor de quien posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto del dominio; pero si es poseedor de buena fe, se tiene la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído. Toda posesión se presume originaria, salvo prueba en contrario que rinda el opositor..."

A su vez el artículo **1238** del ordenamiento legal invocado prevé:

Toca: 77/2021-2

Expediente: [REDACTED]

Recurso: Apelación VS definitiva

Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.

Magistrada Ponente: **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS.**

“...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...”.

Así también, el artículo **662** de la Ley Adjetiva Civil en vigor en el Estado de Morelos, que establece:

“El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad, o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la pretensión contradictoria a que se refiere el artículo anterior, podrá demostrar ante el Juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva, que se recibirá de acuerdo con las reglas del procedimiento no contencioso. A su solicitud acompañará constancia de la Delegación de la Secretaría de la Reforma Agraria de que el predio de que se trata no pertenece al régimen ejidal o comunal y certificado del Registro Público de la Propiedad que demuestre que los bienes no están inscritos.

La petición se tramitará conforme a lo previsto en este Código para el procedimiento no contencioso y además, de acuerdo con las siguientes reglas:

I.- Se recibirá la información con citación del Ministerio Público, del Registrador de la Propiedad y de los colindantes;

Toca: 77/2021-2

Expediente: [REDACTED]

Recurso: Apelación VS definitiva

Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.

Magistrada Ponente: **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS.**

II.- Los testigos deben ser, por lo menos, tres y de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere;

III.- No se recibirá la información sin que previamente se haya dado una amplia publicidad a la solicitud del promovente por medio de edictos publicados en el Boletín Judicial, en un periódico de mayor circulación y avisos fijados en los lugares públicos;

IV.- Comprobada debidamente la posesión, el Juez declarará que el promovente se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración, se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad; y,

V.- Cualquiera que se crea con derecho a los bienes cuya inscripción se solicita podrá oponerse ante la autoridad judicial correspondiente, y en este caso, cesará el procedimiento no contencioso y se procederá en juicio contradictorio que se ventilará en la vía ordinaria...".

En tanto, el artículo **1009** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece:

"Asuntos en que sin que haya controversia se pide la intervención del Juez. El procedimiento no contencioso comprende todos los actos en que por disposición de la Ley o por solicitud de los interesados, se requiere la intervención del Juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión litigiosa alguna entre partes determinadas".

Así también, el artículo **1010** fracción **IV** del mismo ordenamiento legal prevé:

Toca: 77/2021-2

Expediente: [REDACTED]

Recurso: Apelación VS definitiva

Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.

Magistrada Ponente: **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS.**

"Intervención judicial en el procedimiento no contencioso. La intervención judicial en el procedimiento no contencioso tendrá lugar cuando se trate de: (...).

IV. Justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble;..."

En el juicio que nos ocupa, *********, promovió **PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO** sobre **Información Testimonial de Dominio**, para que judicialmente se le declare propietaria del bien inmueble ubicado en en *********

En éste orden de ideas, a efecto de cumplir con lo dispuesto en el citado artículo **662** de la ley Adjetiva civil en vigor, se hizo del conocimiento de las presentes diligencias, al Ministerio Público adscrito a este Juzgado y al Director del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado; y se notificó a los colindantes mismos que no manifestaron inconformidad con las presentes diligencias.

Por otra parte, de las constancias que se encuentran agregadas en autos se desprende que la promovente, para acreditar los requisitos de su acción, específicamente el primero de los requisitos señalados en el citado precepto legal, consistente en:

"...A su solicitud acompañará constancia de la Delegación de la Secretaría de la Reforma Agraria de que el predio de que se trata no pertenece al régimen ejidal o comunal y certificado del Registro

Toca: 77/2021-2

Expediente: [REDACTED]

Recurso: Apelación VS definitiva

Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.Magistrada Ponente: **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS.**

Público de la Propiedad que demuestre que los bienes no están inscritos...”;

Anexó a su escrito inicial de demanda, el oficio número *********, de fecha **tres de septiembre de dos mil diecinueve**, suscrito por el Subdelegado Técnico del Registro Agrario Nacional, **LE. Y LIC. *******, en el que hace constar que las coordenadas con la cual señala la localización del citado predio, **no se encuentra comprendido dentro de la poligonal de algún núcleo agrario.**

A dicha documental se les otorga valor probatorio pleno, de conformidad con lo que dispone el numeral **491** del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que se trata de documento público, expedido por funcionarios en ejercicio de sus funciones, autorizados para ello; medios de prueba que resulta eficaz para acreditar el requisito señalados en el artículo **662** de la Ley Adjetiva Civil, en el sentido de que el inmueble motivo de las presentes diligencias no pertenece al régimen ejidal o comunal.

De igual forma, a pesar de que corrió agregada constancia de inexistencia de registro de fecha **treinta de agosto de dos mil diecinueve** expedido por el Director General del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a la misma como se estudió en el contenido de la presente resolución no se le concedió valor

Toca: 77/2021-2

Expediente: [REDACTED]

Recurso: Apelación VS definitiva

Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.Magistrada Ponente: **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS.**

probatorio por no haberse actualizado a la pérdida de su vigencia, decisión que es compartida por este Órgano Colegiado, en atención a que era obligación del actor actualizar dicha constancia en protección de los derechos de un posible tercero. Siendo este el primer requisito faltante para la procedencia de las pretensiones.

Asimismo, para el caso que aquí ocupa, la ley señala que se podrá demostrar ante el Juez competente que se ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva, y en ese tenor, la fracción **II y III** del numeral **662** de la Ley en comento, a la letra dicen:

“...II. Los testigos deben ser, por lo menos, tres y de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere;

III.- No se recibirá la información sin que previamente se haya dado una amplia publicidad a la solicitud del promovente por medio de edictos publicados en el Boletín Judicial, en un periódico de mayor circulación y avisos fijados en los lugares públicos;...”;

Así pues, a efecto de acreditar el primero de los requisitos transcritos, el promovente *********, ofreció como prueba la **documental privada** consistente en el **contrato de compraventa** entre

Toca: 77/2021-2

Expediente: [REDACTED]

Recurso: Apelación VS definitiva

Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.Magistrada Ponente: **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS.**

*****, en su calidad de vendedor y ***** y ***** en su calidad de compradores, de fecha **tres de junio de dos mil catorce, así como** las Testimoniales a cargo de testigos de nombres ***** , ***** y ***** , quienes desahogaron su testimonio el **treinta de noviembre de dos mil veinte**, con las formalidades de ley, asimismo, se citó a la Representante Social de la adscripción, al Registrador de la Propiedad, así como a los colindantes, quienes no obstante haber sido debidamente notificados de las presentes diligencias, dejaron de comparecer a dicha audiencia; en ese tenor, los testigos

Testimonios a la que no se les otorga valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor, toda vez, que de lo depositado por los atestes se advierte que si bien les constan por sí mismos, los hechos sobre los que depusieron y no por inducción de terceras personas, ya que dichos testigos refirieron ser vecinos y conocer a la promovente desde el año dos mil trece de lo que se colige que éstos se pudieron percatar por sus propios sentidos de los hechos sobre los que han declarado, no obstante de sus declaraciones no se acreditan los requisitos establecidos por los artículos **1237** y **1238** del Código Civil en vigor; esto en razón de que dichos atestes adujeron que los interesados son dueños del predio motivo de las presentes diligencias, ya que firmaron una compraventa adquiriendo la propiedad del inmueble, y tomando posesión del

Toca: 77/2021-2

Expediente: [REDACTED]

Recurso: Apelación VS definitiva

Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.Magistrada Ponente: **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS.**

mismo desde la fecha del contrato, no obstante ninguno de los tres testigos fueron precisos en mencionar que dichas personas lo tiene en posesión, de **manera pública, pacífica, continua, pública, cierta, de buena fe y en concepto de propietario.**

Además de ello no se cumple con la exigencia que el código establece para los testigos en este tipo de acciones, es decir que resulten ser vecinos de notorio arraigo en el lugar de la ubicación del inmueble objeto de la presente información de dominio; pues según los dichos de los atestes, solo ***** menciono ser vecino del inmueble en estudio, no obstante a ello, ***** y *****
*****, hicieron de manifiesto que conocen a los dueños del predio por ser sus amigos, sin que refieran la característica imprescindible de ser vecinos de notorio arraigo, del lugar en donde se encuentra el inmueble, por lo que de manera evidente no se cumple con el requisito del artículo 662, fracción segunda que de manera literal establece

“...II. Los testigos deben ser, por lo menos, tres y de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere;

Pues en este caso solo uno refirió ser de manera literal su vecino.

Toca: 77/2021-2

Expediente: [REDACTED]

Recurso: Apelación VS definitiva

Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.Magistrada Ponente: **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS.**

Luego entonces al ser la prueba Testimonial la prueba idónea para acreditar la posesión, así como sus calidades, dichas testimoniales no son de utilidad para acreditar que en efecto existe a la fecha una posesión **de manera pública, pacífica, continua, cierta, de buena fe y en concepto de propietario**, por lo que en estricto apego de la legalidad tampoco adquieren una calidad apta para prescribir o tener por demostrado el dominio de un inmueble.

Lo anterior de conformidad con lo que expone la siguiente Jurisprudencia:

Época: Novena Época. Registro: 199538. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo V, Enero de 1997. Materia(s): Civil. Tesis: XX. J/40. Página: 333.

PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDONEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESION. La prueba testimonial es idónea para acreditar no sólo el origen de la posesión sino también la calidad apta para prescribir. TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO. Amparo directo 92/87. Eladio Ruiz Manga. 1o. de marzo de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Marcos Arturo Nazar Sevilla. Secretario: Miguel Eusebio Selvas Costa. Amparo directo 549/91. Juan López Flores. 14 de noviembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: José Gabriel Clemente Rodríguez. Amparo directo 357/95. Jesús Bibiano Castillejos Gómez. 22 de junio de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Angel Suárez Torres. Secretario: Víctor Alberto Jiménez Santiago. Amparo directo 395/96. Fernando Mosqueda Vidal. 3 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Rafael León González. Amparo en revisión 73/96. María del Rocío Guadalupe Arias Rodríguez. 11 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Walberto Gordillo Solís.

Toca: 77/2021-2

Expediente: [REDACTED]

Recurso: Apelación VS definitiva

Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.Magistrada Ponente: **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS.**

En tales consideraciones, de dichas declaraciones se puede advertir que los hechos en que funda su acción el promovente, no fue corroborada por sus testigos, es decir el actor no acreditó que ha tenido la posesión del inmueble a pesar de presentar el Contrato Privado de Compraventa en fecha tres de junio de dos mil catorce, por lo que atendiendo que no existe prueba alguna que demuestre que a la fecha de celebración del citado contrato se entró en posesión legal en carácter de dueño, se deduce que no se cumple con el tiempo señalado por la ley para poder prescribir.

Luego entonces, dichas inconsistencias antes precisadas hacen que a contrario de lo que menciona el recurrente no se cumplen con todos los elementos requeridos para la procedencia de la prescripción positiva, ello es que el bien haya sido adquirido de buena fe, se tenga posesión por más de cinco años ininterrumpida y que esta sea pacífica, pública y cierta. Siendo por ello su segundo agravio como **infundado**.

Bajo ese contexto y tomando en consideración que la posesión **de los que se ostentan como dueños del inmueble no se tiene de manera precisa**, y por ende no se puede tener la certeza de que ha sido por el tiempo suficiente y con los requisitos que marcan los artículos **1237** y **1238** del Código Civil en vigor para el Estado de Morelos; en consecuencia, **se**

Toca: 77/2021-2

Expediente: [REDACTED]

Recurso: Apelación VS definitiva

Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.Magistrada Ponente: **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS.**

comparte el criterio adoptado por la Juez de primera instancia al declarar improcedentes las diligencias de Procedimiento no Contencioso de Información Testimonial de Dominio promovidas por *****

En estas condiciones, en atención a los razonamientos expuestos al tenor del presente fallo se **CONFIRMA** la sentencia definitiva de fecha **diez de diciembre de dos mil veinte**, pronunciada por la Juez tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, deducido del Juicio de los autos que integran el expediente identificado con el número *****

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, además de lo contemplado por los numerales 105, 106, 530, 550 y demás relativos aplicables del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse; y se,

R E S U E L V E:

PRIMERO. Se confirma la resolución materia de alzada, de fecha diez de diciembre de dos mil veinte, dictada por la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, dentro del juicio **NO CONTENCIOSO**, respecto de **LAS DILIGENCIAS DE INFORMACION TESTIMONIAL DE**

Toca: 77/2021-2

Expediente: [REDACTED]

Recurso: Apelación VS definitiva

Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.

Magistrada Ponente: **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS.**

DOMINIO, promovido por ***** , en su carácter de apoderado legal de ***** y *****; bajo el número de expediente *****

SEGUNDO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Con testimonio de esta resolución devuélvase los autos al juzgado de origen, háganse las anotaciones respectivas en el Libro de este Tribunal y Estadística, y en su oportunidad archívese el toca como asunto concluido.

A S Í, por unanimidad, lo resolvieron y firman los ciudadanos Magistrados que integran la Segunda Sala del Primer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, Maestro en Derecho **CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES** Presidente de Sala; Maestro en Derecho **MANUEL DÍAZ CARBAJAL** Integrante en cumplimiento al acuerdo de pleno de fecha treinta y uno de julio de dos mil veinte prorrogado mediante sesiones extraordinarias de Pleno de fechas veintiocho de octubre, siete de diciembre de dos mil veinte y veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno y Maestra **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS;** Integrante y Ponente en éste asunto, ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada PATRICIA FRÍAS RODRÍGUEZ quien da fe. *****^{MCAC/cgv}

Toca: 77/2021-2

Expediente: [REDACTED]

Recurso: Apelación VS definitiva

Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.

Magistrada Ponente: **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS.**