

Jojutla, Morelos; a siete de julio de dos mil veintidós.

V I S T O S para resolver los autos del toca civil **70/2022-13**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora, en contra de la sentencia definitiva de fecha uno de abril de dos mil veintidós, dictada por la Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, dentro del juicio **NO CONTENCIOSO**, sobre **INFORMACION TESTIMONIAL DE DOMINIO**, promovido por *********, bajo el número de expediente **161/2021-1** y;

R E S U L T A N D O:

1. El uno de abril de dos mil veintidós la Juez natural dictó **sentencia definitiva** al tenor de los resolutivos siguientes:

“PRIMERO. Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, es **competente** para conocer y resolver el presente asunto, conforme a lo dispuesto en el considerando I de la presente resolución.

SEGUNDO. Se declaran improcedentes las presentes diligencias relativas al **PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO**, sobre **INFORMACIÓN TESTIMONIAL DE DOMINIO**, promovido por *********, para acreditar el **dominio pleno** del predio urbano ubicado en *********, *********, *********, *********, *********, **perteneciente al**

Toca: 70/2022-13
Expediente: 161/2021-1
Recurso: Apelación VS definitiva
Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.
Magistrada Ponente: **FRANCISCO HURTADO DELGADO.**

municipio de Jojutla, Morelos, de acuerdo a lo establecido en el considerando V de la presente resolución.

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE”.

2. Inconforme con la anterior resolución, la parte actora, interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido por el Juez en el efecto devolutivo en fecha doce de abril de dos mil veintidós, remitiéndose el expediente, a este Tribunal de Alzada y substanciado el recurso en términos de Ley, se turnó al Magistrado Ponente para su estudio y resolución al tenor de los siguientes:

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

I. DE LA COMPETENCIA.

Esta Sala del Segundo 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.

II.-DE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA

Sentencia definitiva de fecha uno de abril de dos mil veintidós, dictada por la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del

Toca: 70/2022-13
Expediente: 161/2021-1
Recurso: Apelación VS definitiva
Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre Información Testimonial de Dominio.
Magistrada Ponente: **FRANCISCO HURTADO DELGADO.**

Estado, en los autos del procedimiento no contencioso sobre información testimonial de dominio.

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 (actora) tuvo conocimiento de la sentencia definitiva el *cinco de abril de dos mil veintidós*, e interpuso su inconformidad el día doce del mismo 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.

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,

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: 70/2022-13
Expediente: 161/2021-1
Recurso: Apelación VS definitiva
Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.
Magistrada Ponente: **FRANCISCO HURTADO DELGADO.**

IV. DE LA EXPRESIÓN DE AGRAVIOS Los agravios expuestos por el actor principal aparecen consultables en las fojas de la **cinco** a la **trece** del toca civil en que se actúa, 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 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.

Toca: 70/2022-13
Expediente: 161/2021-1
Recurso: Apelación VS definitiva
Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.
Magistrada Ponente: **FRANCISCO HURTADO DELGADO.**

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:

V. ESTUDIO Y ANÁLISIS DE LOS AGRAVIOS.

Para efectos de entendimiento se procede a puntualizar la síntesis individual de cada uno de los agravios, y la valoración que este Órgano Tripartita determina, iniciando por el primero de ellos, el cual de forma sustancial estableció lo siguiente:

Primero: Que la Juez natural realizó un estudio ilegal de la procedencia de la acción entablada por la suscrita, de igual forma genera agravio lo sostenido en el considerando V, violando en artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, ya que dicho precepto establece que los jueces deben fundamentar su decisión, lo que significa que la valoración de las pruebas debe estar delimitada por la lógica y la experiencia, y sana crítica, a fin de que la argumentación y decisión del juzgador sean una expresión de justicia, aprovechándose las máximas de la experiencia, situación que no acontece en el juicio de origen, al no realizar una adecuada valoración de las pruebas de manera individual y en su conjunto, lo que sitúa en un estado de indefensión a la recurrente fundándose en la subjetividad del Juzgador, dejando de lado las pruebas materiales y presunciones. Ya que la Juez dio por hecho que existen ocho colindantes y que por ende se omitió notificar a la totalidad de dichos colindantes, situación que genera un agravio a la recurrente, toda vez que bajo las reglas de la lógica y máximas de la experiencia es dable concluir que actualmente los colindantes cambiaron, ya que la certificación que realizó el director de Predial y Catastro, fue de fecha veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno, basándose en un contrato privado de cesión de derechos de fecha seis de enero de 2004, es decir de un

Toca: 70/2022-13
Expediente: 161/2021-1
Recurso: Apelación VS definitiva
Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.
Magistrada Ponente: **FRANCISCO HURTADO DELGADO.**

documento celebrado hace dieciocho años, resultando creíble que actualmente ya no sean los mismos colindantes que se derivan de dicha certificación, y que se hacen mención en la documental base de la acción, toda vez que la fracción I del artículo 662 del Código Procesal Civil en vigor señala que la información se recibirá con citación del ministerio público, del registrador de la propiedad y de los colindantes, considerando que dicho requisito se cumplió sin que sea exigencia que deban ser citados las personas que detentaron o poseyeron el bien inmueble con anterioridad, razón por la cual se violó el artículo 490 de la ley antes citada,

Para mayor entendimiento de la acción que al inicio de su escrito señala, se transcribe a la literalidad el artículo 662 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, el cual tiene el contenido siguiente:

ARTICULO 662.- Promoción sucedánea del juicio contradictorio. 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

Toca: 70/2022-13
Expediente: 161/2021-1
Recurso: Apelación VS definitiva
Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre Información Testimonial de Dominio.
Magistrada Ponente: **FRANCISCO HURTADO DELGADO.**

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;

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.

Del anterior artículo, el cual regula la acción intentada por la actora en el presente juicio, se observa que para poder acreditarse, debe principalmente cumplirse con las condiciones exigidas de la prescripción, lo que nos remonta a los artículos 1237 y 1238 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que a la letra dicen:

Toca: 70/2022-13

Expediente: 161/2021-1

Recurso: Apelación VS definitiva

Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.

Magistrada Ponente: **FRANCISCO HURTADO DELGADO.**

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

Toca: 70/2022-13
Expediente: 161/2021-1
Recurso: Apelación VS definitiva
Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.
Magistrada Ponente: **FRANCISCO HURTADO DELGADO.**

deshabitada la mayor parte del tiempo
que ha estado en su poder.

De lo anterior se desprende que para que pueda determinarse procedente dicha acción, además de probarse que se han cumplido los requisitos de la prescripción, forzosamente se tiene que recibir la información con citación del Ministerio Público, del Registrador de la Propiedad y **de los colindantes**, pero además de ello, al presentar la demanda deberá anexarse 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 el bien no está inscrito.

Lo anterior se determina de esta manera, con el único propósito de no vulnerar derechos de un tercero, en el entendido de que como podemos observar de la fracción IV, del artículo 662 del Código en cita, una de las consecuencias jurídicas de este tipo de acción es precisamente que una vez que se compruebe 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.

Por ello, es de forma evidente un requisito imprescindible que previo a que una autoridad Judicial declare la propiedad de un inmueble en

Toca: 70/2022-13
Expediente: 161/2021-1
Recurso: Apelación VS definitiva
Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.
Magistrada Ponente: **FRANCISCO HURTADO DELGADO.**

favor de una persona, se tenga la certeza jurídica de que verdaderamente se cumplan con los requisitos de la acción a través de la cual se intenta adquirirla, además de existir identidad del inmueble, para efectos de que sean llamados a juicio aquellas personas colindantes que por la cercanía del inmueble materia de valoración puedan resultar afectados en su patrimonio, por parte de la autoridad que emite un fallo jurisdiccional con el cual se concede la propiedad de cierta porción territorial en favor del actor de la causa.

Bajo ese entendido, tomando en cuenta que la propia acción intentada por la actora obliga a llamar a juicio a los colindantes del terreno del cual pretende adquirir la propiedad, es por lo que esta Alzada comparte el criterio adoptado por la Juez inicial, con respecto a que de las pruebas ofertadas por la actora, se advierte que el terreno materia de valoración, tiene lados irregulares, es decir, que no se trata de una figura cuadrangular con únicamente cuatro lados, sino que de su propia descripción, y el plano catastral emitido por el Departamento de Catastro del Municipio de Jojutla, con fecha veintisiete de octubre de dos mil veinte, se puede observar que dicho inmueble tiene al menos **diez lados poligonales.**

Bajo ese entendido, resulta obligatorio el conocer, de manera fehaciente quienes son las personas que colindan con todos y cada uno de

Toca: 70/2022-13
Expediente: 161/2021-1
Recurso: Apelación VS definitiva
Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre Información Testimonial de Dominio.
Magistrada Ponente: **FRANCISCO HURTADO DELGADO.**

esos lados, ello como antes se dijo para efectos de no vulnerar derechos de terceros.

Sin embargo resulta cierto que tal y como lo refirió la Juez de Primera Instancia, existe confusión e incertidumbre respecto de quienes son las personas que colindan con el domicilio de la hoy actora, ya que en el escrito inicial de demanda refiere de su terreno las siguientes medidas y colindancias:

Al lado norte: 13.90 metros en línea quebrada con 0.50 metros, 10.60 metros y 8.00 metros colindando con ***** y ***** . (Dos personas y **tres lados** del terreno.

Al lado Sur: 31.70 metros y colinda con ***** y ***** . (Tres Personas y **un lado** del terreno).

Al lado Oriente: 22.10 metros, y colinda ***** y ***** . (Dos personas, y **un lado del terreno**)

Al poniente: 13.77 metros en línea quebrada, con 23.70 metros, 2.20 metros, 26.60 metros y 13.60 metros, y colinda con ***** , ***** y Calle ***** . (Cuatro colindantes y **5 lados del terreno**).

Lo que hace un total de **11 colindantes** y una superficie de terreno que tiene un total de **10 lados**

Toca: 70/2022-13
Expediente: 161/2021-1
Recurso: Apelación VS definitiva
Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.
Magistrada Ponente: **FRANCISCO HURTADO DELGADO.**

que integran el polígono irregular.

Ahora bien, tal y como puede observarse del informe rendido por la Directora General del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales de Morelos, de fecha veintisiete de mayo de dos mil veintiuno, en la cual se hace constar que el inmueble ubicado en ***** , ***** de la ***** , perteneciente al Municipio de Jojutla, Morelos no se encuentra registrado, podemos ver que las medidas y colindancias señaladas por ***** , son totalmente distintas a la del escrito inicial de demanda, pues en él se refiere que el inmueble tiene:

Al norte en cuatro ramos, de 12.77, 2.20, 13.60 y 3.50 metros, y colinda con **propiedades particulares y calle *******.

Al sur en 22.10 metros y colinda con **propiedad particular**.

Al oriente; en cuatro tramos de 13.90, 10,60, 8.00, y 26.60 metros y colinda con propiedad particular.

Al Poniente en dos tramos de 31.70 y 23.30 metros colinda con Propiedad particular.

Probanza de la que se advierte, que el terreno sometido a valoración ante el Instituto de Servicios Registrales y catastrales tiene **nueve lados**, y con distintos colindantes y una calle sin tener la certeza de quienes son los vecinos por no especificarse.

Toca: 70/2022-13
Expediente: 161/2021-1
Recurso: Apelación VS definitiva
Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre Información Testimonial de Dominio.
Magistrada Ponente: **FRANCISCO HURTADO DELGADO.**

En esas consideraciones, dicha documental no es de utilidad para acreditar la acción, por no corresponder ni con el número de lados, ni mucho menos con las medidas asentadas en el escrito inicial de demanda, ello a pesar de que el informe se solicitó de manera reciente, es decir el veintitrés de abril de dos mil veintiuno.

Además de ello, ante la presencia de estas discrepancias, con fecha doce de octubre de dos mil veintiuno, la Juez de primera instancia se requirió a la parte actora para que en el plazo de tres días aclarara quienes eran los colindantes actuales del inmueble, por lo que con fecha diecinueve de octubre de dos mil veintiuno se dio respuesta a dicho requerimiento refiriéndose lo siguiente:

Se aclara que los lados con los cuales colindan las tres personas ofrecidas como testigos son las siguientes:

***** , colinda con el lado norte del predio objeto del presente juicio.

***** colinda con el lado sur del predio objeto del presente juicio.

***** colinda con el lado poniente del presente juicio.

Por cuanto al colindante del lado oriente se aclara a su señoría que por error involuntario se omitió señalar dicha colindancia, por lo que

Toca: 70/2022-13
Expediente: 161/2021-1
Recurso: Apelación VS definitiva
Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.
Magistrada Ponente: **FRANCISCO HURTADO DELGADO.**

manifiesto que el colindante es *****

Luego entonces, a pesar de que dichos testigos acudieron ante el Juzgador Primario a referir que en efecto eran vecinos colindantes de del terreno perteneciente a ***** , ello resulta para esta autoridad de Segunda Instancia insuficiente para poder acreditar su acción.

En atención a que una exigencia de la acción intentada, no solamente es citar a testigos que aseveren que la información dada por la actora es cierto, sino también, es necesario llamar a juicio a los colindantes pues así lo establece la fracción I del párrafo tercero del artículo 662 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que a la letra dice:

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

Existiendo insuficiencia probatoria para tener por demostrado si en la actualidad los testigos en el presente asunto, verdaderamente son los únicos colindantes del inmueble materia de valoración.

Ya que a juicio compareció, ***** , ***** y ***** , debiéndose precisar que también se notificó a ***** , pero el mismo no acudió al desahogó de la audiencia.

Toca: 70/2022-13
Expediente: 161/2021-1
Recurso: Apelación VS definitiva
Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre Información Testimonial de Dominio.
Magistrada Ponente: **FRANCISCO HURTADO DELGADO.**

Bajo esa tesitura, a pesar de que la Juez primaria le concedió a la actora un término legal para aclarar quienes eran sus colindantes, la actora se limitó a decir los nombres de cuatro personas, no obstante a ello, fue omisa en referir de forma exacta en que parte de los diez lados que tiene su terreno, colindan los citados testigos. Además de ello, no hizo del conocimiento a la Autoridad primaria que fue lo que sucedió con los colindantes referidos en su escrito inicial de demanda, siendo estos :

- *****.
- *****.
- *****.
- *****.
- *****.
- *****.
- *****.
- *****.

Siendo un total de ocho colindantes señalados en el escrito inicial de demanda, faltantes a la audiencia de pruebas y alegatos, de los cuales no se aclaró por qué razón no fueron llamados a juicio, y si sus porciones de terrenos fueron enajenados en favor de las cuatro personas que la actora refiere que son los únicos colindantes.

Lo que así se determina ya que existe también la constancia firmada por el Director de Catastro Municipal de Jojutla, Morelos, de fecha veinticuatro

Toca: 70/2022-13
Expediente: 161/2021-1
Recurso: Apelación VS definitiva
Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
 Información Testimonial de Dominio.
 Magistrada Ponente: **FRANCISCO HURTADO DELGADO.**

de mayo de dos mil veintiuno, en el que informa que el terreno ubicado en ***** ***** , DEL POBLADO DE ***** , MORELOS, tiene como colindantes precisamente a ***** , ***** , ***** , ***** , ***** , ***** Y ***** , ***** y ***** , así como con una **calle.**

Documental que al ser de carácter público en términos del artículo 377 de Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, se le concede valor probatorio de su contenido, por ser emitido por una autoridad pública, la cual es precisamente idónea para informar quienes son los colindantes de un predio, por ello, al ser el informe emitido en el año pasado, es decir el dos mil veintiuno, se infiere que su contenido esta actualizado, sin que la actora hubiese ofrecido otro que contrarrestara su contenido y que demostrara que los testigos ofrecidos son ahora los únicos que colindan con su inmueble.

Lo que de manera evidente era una obligación procesal de la apelante, en el entendido de que al ser un juicio no contencioso, la carga de la prueba recae en su totalidad en su contra, Máxime que como se advierte del propio plano del inmueble, y de la constancia de Catastro, también existe colindancia con una calle pública, lo que demuestra que también debía llamarse a juicio al municipio de Jojutla, Morelos, a través de su

Toca: 70/2022-13
Expediente: 161/2021-1
Recurso: Apelación VS definitiva
Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre Información Testimonial de Dominio.
Magistrada Ponente: **FRANCISCO HURTADO DELGADO.**

representante legal, ello para efecto de no vulnerar derechos de la sociedad, específicamente de una calle pública.

Por todo lo anterior, esta Sala comparte el criterio adoptado por la Juez de Primera Instancia, determinando que no se tienen por colmados los requisitos de la acción intentada.

Por lo que respecta al primer agravio, el cual se sustenta en una violación por parte de la juzgadora del artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, esta Alzada considera a su agravio como **infundado**, ya que dicho artículo de manera literal refiere:

ARTICULO 490.- Sistema de valoración de la sana crítica. *Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena. La valoración de las pruebas opuestas se hará confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, se lleguen a una convicción.*

En casos dudosos, el Juez también podrá deducir argumentos del comportamiento de las partes durante el procedimiento.

En todo caso el Tribunal deberá exponer en los puntos resolutivos cuidadosamente las motivaciones y los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión.

Numeral que resulta sumamente claro en conceder la facultad a los Juzgadores de valorar las

Toca: 70/2022-13
Expediente: 161/2021-1
Recurso: Apelación VS definitiva
Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.
Magistrada Ponente: **FRANCISCO HURTADO DELGADO.**

pruebas de forma racional, y si bien es cierto también infiere que se haga uso de la lógica y la experiencia, ello no significa que las determinaciones que emita, se basaran únicamente en pensamientos subjetivos del Juez, en el entendido de que nos encontramos ante un juicio civil, en el que opera el principio de estricto derecho, por lo cual para poder emitir una resolución, forzosamente debe existir una fundamentación y motivación de lo que se resuelve, lo que así se hará haciendo valorando las pruebas de forma individual y en su conjunto.

Por dicha razón no le asiste la razón a la apelante de lo argumentado en su primer agravio, referente a que bajo las reglas de la lógica y máximas de la experiencia es dable concluir que actualmente los colindantes cambiaron, ya que en materia civil no se puede sustentar un fallo que puede afectar a terceros con derechos patrimoniales, basándonos en suposiciones, Máxime que si bien es cierto podría suceder que la certificación que realizó el director de Predial y Catastro, de fecha veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno, se basara en un contrato privado de cesión de derechos de fecha seis de enero de 2004, el cual no podría estar actualizado, la actora pudo allegarse de los dictámenes, solicitud de informes o testimoniales que considerara necesarias para efecto de esclarecer que en efecto los colindantes que aparecen en su escrito de demanda y en los registros de catastro a la fecha han cambiado, no obstante al haber sido omisa en pronunciarse de ello, esta autoridad no se encuentra con facultad de suplir las deficiencias del proceso, determinando por ello que la resolución de

Toca: 70/2022-13
Expediente: 161/2021-1
Recurso: Apelación VS definitiva
Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre Información Testimonial de Dominio.
Magistrada Ponente: **FRANCISCO HURTADO DELGADO.**

primera instancia se apegó al marco de la legalidad, al determinarse que no se llamó a juicio a la totalidad de los colindantes, ni tampoco se tuvo la certeza de la identidad del inmueble, lo que resulta ser un requisito para la procedencia de la prescripción.

Por todo lo anterior, al ser los argumentos de dolencia insuficientes para demostrar que la resolución de primera instancia contravino el artículo que la apelante menciona, por lo que al mismo se le califica como **infundado**.

Ahora bien, por lo que respecta al segundo de los agravios, refiere la apelante lo siguiente:

*“Que la Juez violo en su perjuicio el principio de exhaustividad y congruencia, y el artículo del Código procesal civil en vigor, al referir que se debió notificar al Ayuntamiento Municipal de Jojutla, por el hecho de que el predio colinda con Calle *****, situación que es infundada ya que por el simple hecho de colindar con una Calle no se justifica que el ayuntamiento municipal de Jojutla, Morelos cuente con interés en las presentes diligencias, siendo incongruente ya que el inmueble se encuentra dado de alta en predial y catastro, siendo el caso de que de existir alguna invasión o afectación a la Calle de referencia, lo lógico es que no se hubiese inscrito el predio por incumplir con las disposiciones administrativas; razón por lo que es innecesario notificar como colindante al municipio de Jojutla, Morelos, además de que con la publicidad se dio la oportunidad de apersonarse al procedimiento a quien tuviera interés. Añade a su agravio la tesis con registro digital 175571.*

Argumento que esta Alzada califica como **infundado**, en el entendido de que los argumentos que refiere la apelante son meramente subjetivas,

Toca: 70/2022-13
Expediente: 161/2021-1
Recurso: Apelación VS definitiva
Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.
Magistrada Ponente: **FRANCISCO HURTADO DELGADO.**

ya que si bien es cierto refiere que se contravino en su perjuicio lo dispuesto por el artículo 105 del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos, también lo es que no hace un argumento lógico jurídico de lo que menciona dicho arábigo, además de que dicho numeral en cita, únicamente refiere sobre las formas que deben cubrir las sentencias, las cuales deben ser claras, precisas congruentes y exhaustivas, como puede advertirse en su transcripción:

ARTICULO 105.- Claridad, precisión, congruencia y exhaustividad de las sentencias. Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

Por lo anterior podemos ver que la apelante no contraviene con un fundamento lógico ni jurídico, que el Ayuntamiento de Jojutla no debió de ser llamado a juicio en su calidad de colindante, sin embargo y en contra de su agravio, existe el REGLAMENTO GENERAL DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DE JOJUTLA MORELOS, el cual en su artículo 8 refiere que el Síndico es miembro del Ayuntamiento, que además de sus funciones como integrantes del Cabildo, tendrá a su cargo la procuración **y defensa de los derechos e intereses del Municipio, así como la**

Toca: 70/2022-13
Expediente: 161/2021-1
Recurso: Apelación VS definitiva
Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre Información Testimonial de Dominio.
Magistrada Ponente: **FRANCISCO HURTADO DELGADO.**

supervisión personal del patrimonio del Ayuntamiento.

De lo que se entiende que es esta figura del ayuntamiento la persona que representa jurídicamente a los Ayuntamientos en las Controversias Constitucionales, Administrativas y Jurisdiccionales en que éste sea parte y las demás que establezca expresamente la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos. De la misma manera como la misma ley lo establece, en materia de Patrimonio Municipal, este se integrará con los bienes muebles e inmuebles, posesiones y derechos de dominio público y privado que pertenezcan en propiedad al Municipio; y es por ello precisamente que la supervisión personal del patrimonio del Ayuntamiento, estará a cargo del Síndico Municipal.

Bajo esa línea jurídica, es lógicamente visible que ninguna persona puede disponer de los espacios públicos, correspondientes entre ellos a las calles, los parques, las banquetas etc. Por ello, contrario a lo que refiere la apelante en su segundo agravio, en el presente caso al ser uno de los colindantes una Calle perteneciente al municipio de Jojutla, Morelos, resultaba obligatorio que la promovente dentro de las personas por citar al juicio incluyera al Municipio de Jojutla, a través de su representante legal, es decir el Síndico Municipal, por ello al ser la omisión propiamente de la actora, es que esta Autoridad no puede suplir la deficiencia de su acción. Determinándose que no se cubrió con uno de los requisitos esenciales que el artículo 662

Toca: 70/2022-13
Expediente: 161/2021-1
Recurso: Apelación VS definitiva
Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.
Magistrada Ponente: **FRANCISCO HURTADO DELGADO.**

del Código Procesal Civil establece, que es el citar a todas las personas colindantes del predio del que se pretende adquirir la propiedad.

Lo anterior se determina así a pesar de que como la promovente refirió se dio publicidad de lo promovido a través de los edictos, sin embargo, este requisito que la fracción III del numeral 662 de la ley multicitada requiere, es independiente al marcado en la fracción I del mismo ordinal el cual de forma específica establece que se deberá citar de manera personal a los colindantes.

Por lo anterior al ser el segundo argumento de dolencia carente de argumentos que contravengan de forma sustentada en una ley, norma o tratado, lo determinado por la Juez es por lo que al mismo se considera como **infundado**.

Sin que la tesis aislada que agrega sea de utilidad para sustentar su agravio, pues la misma de forma específica refiere que el ayuntamiento carece de interés jurídico, para promover juicio de amparo, lo cual no es materia de análisis por esta Alzada, ni se asentó en la resolución primigenia.

Ahora bien, por lo que respecta al tercer y cuarto agravio se analizaran de forma conjunta, por encontrarse vinculados respecto a su inconformidad, los cuales de forma sustancial refieren lo siguiente:

Toca: 70/2022-13

Expediente: 161/2021-1

Recurso: Apelación VS definitiva

Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre Información Testimonial de Dominio.

Magistrada Ponente: **FRANCISCO HURTADO DELGADO.**

“Que la Juez de primera instancia refiriera que no se acreditó la identidad del inmueble y que existen discrepancias en las medidas y colindancias señaladas por la suscrita y las que aparecen en el plano catastral e 27 de octubre de 2020, toda vez que resulta claro que el predio que pretende prescribir se fusione, refiriendo en el hecho 4 la superficie medidas y colindancias que actualmente tiene dicho inmueble, lo cual se encuentra corroborado con la certificación de fecha 24 de mayo del 2021, firmada por el director de predial y catastro de Jojutla, sin existir discrepancia, además de que no es necesario acreditar la identidad del inmueble, ya que lo que se pretende es prescribir la superficie que se posee materialmente, con los requisitos que a ley señala, extralimitándose la Juez a imponer requisitos no previstos en el artículo 662 en relación con el 113 al 1024 del Código Procesal Civil en vigor, que regula el juicio incoado. Además de que no se valoró la testimonial ofrecida con la que se pretendía acreditar la posesión pacífica, continua y pública, y el origen de la posesión y demás requisitos de procedencia de la acción, sin embargo no se entró al estudio de la prueba aun cuando los testigos refirieron cuál era su colindancia, violando la fracción 99 del artículo 6623 en relación con el 490 de la ley adjetiva civil en vigor.”

Argumento que esta Alzada califica como **infundado**, primeramente por ser contrario a la realidad, ya que a pesar de que como este propio Órgano Tripartita analizó si existieron discrepancias en las medidas señaladas en el escrito inicial de demanda, en el informe del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales de Morelos de fecha doce de abril del año dos mil veintiuno, y el Director de la Dirección de Catastro Municipal de Jojutla Morelos de fecha veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno.

Toca: 70/2022-13
Expediente: 161/2021-1
Recurso: Apelación VS definitiva
Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.
Magistrada Ponente: **FRANCISCO HURTADO DELGADO.**

Siendo contrario a la verdad que las medidas señaladas en el punto cuatro de los hechos del escrito inicial de demanda, sean los mismos que los asentados en el informe firmado por el Director de la Dirección de Catastro Municipal de Jojutla Morelos de fecha veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno.

Esto es así ya que en el escrito inicial de demanda se refiere que el **norte** del predio mide:

13.90 metros en línea quebrada con **0.50** metros, 10.60 metros y 8.00 metros.

Mientras que en el documento de fecha veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno, se estipula que el norte mide:

13.90, **3.50**, 10.60 y 8.00 metros.

Existiendo discrepancia en uno de sus lados, por un tanto de tres metros lineales.

Además de ello, lo que asegura la apelante referente a que no era necesario acreditar la identidad del inmueble, por no exigirlo el código procesal civil para la acción que se intenta, ello también es infundado, en el entendido de que el propio artículo 662 del Código Procesal Civil vigente en el Estado refiere que con independencia de los otros requisitos, se deberían también acreditar las

Toca: 70/2022-13
Expediente: 161/2021-1
Recurso: Apelación VS definitiva
Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre Información Testimonial de Dominio.
Magistrada Ponente: **FRANCISCO HURTADO DELGADO.**

condiciones exigidas para prescribirlos.

Entonces, al ser procedente que cuando se trata de acreditar la prescripción y existan diferencias importantes entre los datos del inmueble a prescribir y la información o identificación del bien contenida en las instituciones como podría ser el nombre de la calle, colonia, número oficial u otros–, por seguridad jurídica, que es un principio que anima la función registral, es razonable exigir, excepcionalmente, la demostración de la identidad o coincidencia de ese bien, pues una eventual sentencia favorable se inscribirá en esa institución y será oponible a terceros.

Lo que en el presente caso se materializa, atendiendo a que los contratos de cesión de derechos, como lo dijo la actora se fusionaron, por lo que no existe actualmente un documento único que acredite la propiedad y que coincida en medidas y colindancias en los informes que fueron emitidos por la Dirección de Predial y Catastro Municipal. Bajo ese entendido, si resultaba necesario que en el presente asunto se acreditara la identidad del inmueble.

Sirve de apoyo la siguiente tesis:

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 2024464

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Undécima Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.5o.C.11 C (11a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 12, Abril de 2022, Tomo IV,

Toca: 70/2022-13
Expediente: 161/2021-1
Recurso: Apelación VS definitiva
Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre Información Testimonial de Dominio.
Magistrada Ponente: **FRANCISCO HURTADO DELGADO.**

página 2808
Tipo: Aislada

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. SI EXISTEN DIFERENCIAS EN LOS DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL BIEN A USUCAPIR, EL ACTOR DEBE PROBAR SU COINCIDENCIA (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO).

Hechos: Una persona demandó la prescripción positiva de un inmueble cuyos datos de ubicación señalados en la demanda eran distintos a los que aparecían en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México.

Criterio jurídico: Este Tribunal Colegiado de Circuito determina que si bien en la acción de prescripción positiva la identidad o coincidencia del inmueble no es un elemento para que prospere, sí debe probarse por el actor cuando existan discrepancias relevantes en los datos de identificación de aquél con los que aparecen en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

Justificación: Conforme a los artículos 826, 1136, 1151 y 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México y la tesis aislada de rubro: "PRESCRIPCIÓN POSITIVA, REQUISITOS PARA LA.", de la otrora Sala Auxiliar de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, los elementos de la acción de prescripción positiva ordinariamente son: (i) acreditar la posesión del bien por el tiempo que señale la ley; y, (ii) que dicha posesión sea en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. Además, la acción debe enderezarse contra quien aparezca como propietario del bien en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio; sin embargo, en los casos donde hay diferencias importantes entre los datos del inmueble a prescribir y la información o identificación del bien contenida en aquella institución –como podría ser el nombre de la calle, colonia, número oficial u otros–, por seguridad jurídica, que es un principio que anima la función registral, es razonable exigir, excepcionalmente, la demostración de la identidad o coincidencia de ese bien, pues una eventual sentencia favorable se inscribirá en esa institución y será oponible a terceros.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN

Toca: 70/2022-13
Expediente: 161/2021-1
Recurso: Apelación VS definitiva
Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre Información Testimonial de Dominio.
Magistrada Ponente: **FRANCISCO HURTADO DELGADO.**

MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 250/2021. 12 de noviembre de 2021. Unanimidad de votos. Ponente: Israel Flores Rodríguez. Secretario: Héctor Gustavo Pineda Salas.

Nota: La tesis aislada, de rubro: "PRESCRIPCIÓN POSITIVA, REQUISITOS PARA LA." citada, aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época, Tomo CXVI, abril a junio de 1953, página 524, con número de registro digital: 385456.

Esta tesis se publicó el viernes 08 de abril de 2022 a las 10:12 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

tomando en cuenta que uno de los requisitos que se exigen para la procedencia de la acción regulada por el artículo 662 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, es que dicho bien inmueble no se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad en favor de persona alguna, resulta congruente que dicha cuestión es necesariamente demostrable desde que se promueve el escrito de demanda, esto con el propósito de evitar erogaciones innecesarias al Órgano Impartidor de Justicia, lo cual fácilmente puede comprobarse con la exposición de dicha constancia de inexistencia de registro, así mismo y de manera paralela para evitar causar molestias a un tercero, en el caso de que a contrario de lo mencionado por el promovente, dentro del Registro Público de la Propiedad, si existiere persona alguna registrada como titular de los derechos del inmueble que se pretende someter a juicio.

Toca: 70/2022-13
Expediente: 161/2021-1
Recurso: Apelación VS definitiva
Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.
Magistrada Ponente: **FRANCISCO HURTADO DELGADO.**

Por último refiere la apelante que se contravino en su perjuicio lo estipulado en los artículos 113 al 1024 del Código Procesal Civil en vigor, que regula el juicio incoado, sin embargo, al ser más de mil artículos los que refiere la apelante sin realizar razonamientos lógicos jurídicos con los que se acredite por qué la Juez contravino dichas disposiciones, es que este Órgano Colegiado determina que dicha argumentación no puede ser considerada como agravio, de acuerdo a las obligaciones exigidas en el artículo 547 de la ley previamente citada.

Por último que refiere la quejosa que la Juez no entró a valorar si se acreditaban la totalidad de los elementos que integran la acción, así como los elementos de la prescripción aun cuando los testigos refirieron cuál era su colindancia.

Dicho argumento a pesar de ser cierto, resulta infundado, en el entendido de que la Juez procedió a analizar primeramente si se acreditaron las exigencias que el artículo 662 establece para la acción materia de estudio, es decir si las formalidades requeridas permitían decidir si las pretensiones de la actora se habían cumplido. No obstante a ello, al analizar que hacía falta acreditar la identidad del inmueble, y que no se había citado a la totalidad de los colindantes, no procedía a estudiar el fondo del asunto.

Toca: 70/2022-13
Expediente: 161/2021-1
Recurso: Apelación VS definitiva
Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre Información Testimonial de Dominio.
Magistrada Ponente: **FRANCISCO HURTADO DELGADO.**

Lo que esta Alzada comparte, ya que si desde un inicio se advirtió que no sería procedente la acción por no haberse llamado a las personas que se les pudiera afectar su patrimonio, resultaría ocioso el estudio de la acción, pues ante la existencia de la violación procesal mencionada, forzosamente debían declararse improcedentes las presentes diligencias de información testimonial de dominio solicitadas por la actora.

Por ello, tomando en cuenta que aún y cuando se valorara si se cumplieron con las condiciones exigidas por la ley respecto a la prescripción, el resultado sería el mismo, es por lo que este Órgano colegiado califica su cuarto agravio como **infundado**.

En estas condiciones, en atención a los razonamientos expuestos al tenor del presente fallo y al considerarse a los cuatro agravios como infundados, se **CONFIRMA** la sentencia definitiva de fecha **uno de abril de dos mil veintidós** pronunciada por la Juez tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, deducido del Juicio de los autos que integran el expediente identificado con el número **161/2021-1**.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado

Toca: 70/2022-13
Expediente: 161/2021-1
Recurso: Apelación VS definitiva
Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.
Magistrada Ponente: **FRANCISCO HURTADO DELGADO.**

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 **uno de abril de dos mil veintidós** pronunciada por la Juez tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, deducido del Juicio de los autos que integran el expediente identificado con el número **161/2021-1.**

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 de votos lo resolvieron y firman los Magistrados que integran la Sala del Segundo Circuito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, **ELDA FLORES LEÓN**, Presidenta de Sala; **MARÍA LETICIA TABOADA SALGADO**, Integrante; y, **FRANCISCO HURTADO DELGADO**, Integrante y Ponente en el presente asunto; quienes actúan ante el Secretario de Acuerdos Licenciado **DAVID VARGAS GONZÁLEZ**, quien da fe.

Toca: 70/2022-13

Expediente: 161/2021-1

Recurso: Apelación VS definitiva

Juicio: Procedimiento no Contencioso sobre
Información Testimonial de Dominio.

Magistrada Ponente: **FRANCISCO HURTADO DELGADO.**