



**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM: 401/2021-1  
Procedimiento no contencioso  
Información Testimonial de dominio  
Sentencia definitiva

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 51 fracción XXXIV y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"

**Yautepec, Morelos, a tres días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.**

**VISTOS** para resolver en definitiva los autos del expediente número **401/2021-1** relativo al **PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO, (INFORMACIÓN TESTIMONIAL DE DOMINIO)**, promovido por **\*\*\*\*\***, radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado, y:

**RESULTANDOS :**

**1.-** Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común, con fecha dos de agosto de dos mil veintiuno, compareció **\*\*\*\*\***, promoviendo en la vía de Procedimiento No Contencioso, sobre Información de dominio, respecto del inmueble objeto del presente juicio identificado como **\*\*\*\*\***; citó los preceptos de derecho que considero aplicables al presente caso y exhibió las pruebas que estimó pertinentes para la procedencia de su acción.

**2.-** Por auto de cinco de agosto de dos mil veintiuno, se hizo a la promovente la prevención verbal a que refiere el artículo 357 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, a efecto de que aclarara las medidas, colindancias que refirió en el hecho uno, toda vez que las mismas diferían de las establecidas en el contrato base de la acción, precisara por conducto de quien en que domicilio se le podía notificar a los colindantes por los lados oriente, poniente del predio

materia del presente procedimiento, concediéndole para tal efecto un plazo de tres días, apercibida que en caso de no hacerlo se le desecharía de plano su escrito inicial de demanda.

**3.-** A través de auto de veinte de agosto de dos mil veintiuno, se tuvo por presentada a la promovente, subsanando la prevención ordenada en auto de cinco de agosto del presente año, en consecuencia, se admitió a trámite la solicitud en la vía forma propuesta, ordenándose dar intervención al Ministerio Público adscrito a este Juzgado, notificar las presentes diligencias al director del Instituto de Servicios Registrales Catastrales del Estado de Morelos, así como a los colindantes del predio materia del presente procedimiento, previo a recibir la información testimonial, se ordenó publicar edictos por una sola ocasión en un periódico de mayor circulación y Boletín Judicial así como avisos fijados en este Juzgado, oficinas fiscales a efecto de convocar a quien se creyera con derecho del inmueble lo hiciera valer en términos de ley. Así mismo, se señaló día, hora para que tuviera verificativo el desahogo de la información testimonial, así como notificar a los colindantes del bien materia del presente asunto.

**4.-** Por auto de diecinueve de octubre de dos mil veintiuno, se tuvo por presentado al abogado patrono de la promovente, exhibiendo los edictos ordenados en autos, publicados en el periódico el "Regional del Sur", así como en el Boletín Judicial.

**5.-** En fecha veinticuatro de noviembre de dos mil veinte, se recibió la información testimonial a que refiere el artículo 660 y 662 del Código Procesal Civil en



**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

EXP. NÚM: 401/2021-1  
Procedimiento no contencioso  
Información Testimonial de dominio  
Sentencia definitiva

vigor, por lo que por así permitirlo el estado procesal que guardaban los presentes autos se ordenó turnar los autos para resolver en definitiva, lo que se hace al siguiente tenor:

**CONSIDERANDO:**

I.- Este Juzgado, es competente para conocer y fallar el presente asunto, en términos de los artículos **18, 23** y **34** fracción **III** del Código Procesal Civil vigente en el Estado y **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

En efecto, el numeral **18** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, establece lo siguiente:

*"...**DEMANDA ANTE ÓRGANO COMPETENTE.** Toda demanda 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..."*

Así, el ordinal **34** en la **fracción III** del Ordenamiento Legal antes invocado, indica que:

*"...**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. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio..."*

De igual forma el artículo **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, establece lo siguiente:

**"...CORRESPONDE A LOS JUECES DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO CIVIL:**  
I.- Conocer de todos los asuntos de su competencia que se susciten en sus respectivos distritos, sobre: A).- Los asuntos que se tramiten en vía no contenciosa. B).- Juicios de naturaleza civil o mercantil, con excepción de

*aquellos a que se refiere el capítulo VII del Libro Quinto del Código Procesal Civil.*

*C).- Declaración de validez y ejecución de sentencias extranjeras.*

*D).- Cuestiones no patrimoniales. II.- En general, conocer en primera instancia de todos los asuntos civiles que correspondan a su jurisdicción; son excepción a esta regla, los casos de urgencia, los de excusas, los de recusación y aquellos asuntos civiles en que las partes se sometan expresamente a su jurisdicción.*

*III.- Habilitar al Secretario de acuerdos como Actuario, cuando las necesidades del servicio lo requieran.*

*IV.- Las demás que les asignen las leyes...".*

Ello es así, en razón de que la bien inmueble materia de este procedimiento se encuentra ubicado en el Municipio de **\*\*\*\*\***, lugar que se localiza dentro del territorio donde ejerce su jurisdicción este Juzgado.

**II.-** En esa guisa se procede al análisis de la vía en la cual los accionantes intentan su acción; la que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, debido a que 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



## PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

EXP. NÚM: 401/2021-1  
Procedimiento no contencioso  
Información Testimonial de dominio  
Sentencia definitiva

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.

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, debido a lo estipulado en los preceptos **1010** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, que a la letra dispone:

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

- I.- Demostrar la existencia de hechos o actos que han producido o estén destinados a producir efectos jurídicos y de los cuales no se derive perjuicio a persona conocida;
- II.- Regular con certeza situaciones jurídicas en aquellos casos en que exista incertidumbre;
- III.- Justificar un hecho o acreditar un derecho;
- IV.- Justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble;
- V.- Comprobar la posesión de un derecho real;
- VI.- Protocolizar instrumentos públicos procedentes del extranjero; y,
- VII.- En todos los demás casos que lo determinen las Leyes..."

Por otro lado el numeral **662** del Ordenamiento Legal citado, establece que:

*"...Promoción sucedánea del juicio contradictorio. El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirtos 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;*

*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...".*

**III.-** Conforme a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 de la Ley Procesal Civil en vigor, se procede al estudio de la legitimación, por ser un requisito sine qua non de la acción, que debe entenderse como el interés jurídico que asiste a la parte actora para el ejercicio de su acción y de la demandada para contestar y oponer sus defensas y excepciones. En ese orden de ideas al efecto el artículo 191 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece: "*Legitimación y substitución procesal: Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se*



## PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

EXP. NÚM: 401/2021-1  
Procedimiento no contencioso  
Información Testimonial de dominio  
Sentencia definitiva

*ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la Ley", así mismo solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho, o imponga una condena y quien tenga el interés contrario tal como lo dispone el diverso artículo 179 del ordenamiento legal antes mencionado. Y que por otra parte tienen capacidad procesal para comparecer en un juicio como en el caso que nos ocupa tal y como lo establece la Fracción I del artículo 180 de la Ley Adjetiva Civil, las personas físicas que conforme a la ley estén en ejercicio de sus derechos civiles quienes pueden promover por sí o por sus representantes legales o mandatarios con poder bastante, salvo que la Ley, exija su comparecencia personal. En esa tesitura debe decirse que la legitimación ad causam es el derecho sustancial, que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona a diferencia de la legitimación ad procesum que se refiere a que ese derecho sea ejercitado en el proceso, por quien tenga aptitud para hacerlo valer en el juicio; además, acorde con lo establecido por el artículo 217 del Código Procesal Civil en vigor, "...Mediante el ejercicio de la acción procesal, entendida como la posibilidad jurídica única de provocar la actividad jurisdiccional, se podrá interponer una demanda para pedir la administración de justicia de acuerdo con lo ordenado por el artículo 17 de la Constitución General de la República y el artículo 2º de este ordenamiento...". Es decir que cualquier persona con*

interés jurídico puede poner en movimiento al órgano jurisdiccional.

Bajo este contexto, tenemos que, la Ciudadana \*\*\*\*\* , promovió por su propio derecho, en la vía no contenciosa, información testimonial de dominio a fin de que se declare que se ha convertido en propietaria por virtud de prescripción positiva, del inmueble identificado como \*\*\*\*\* . Y para acreditar su legitimación activa, anexo a la demanda un contrato Privado de compraventa de fecha \*\*\*\*\* , celebrado entre \*\*\*\*\* en su carácter de vendedor y \*\*\*\*\* en su carácter de compradora, respecto del aludido inmueble.

Documental de la cual se infiere el interés jurídico de la promovente para poner en movimiento al órgano jurisdiccional, en términos de lo dispuesto por los artículos 191, 217 y 218 del Código Procesal Civil en vigor

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis jurisprudencial que se encuentra con el Número de Registro: 189,294, Materia(s): Civil, Común, Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XIV, Julio de 2001, Tesis: VI.2o.C. J/206, Página: 1000, que al rubro versa:

*"...LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados..."*

**IV.-** Resultan aplicables al asunto que se resuelve los artículos 1018, 1019, 1223, 1224, 1225, 1237 y 1238 del





**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

EXP. NÚM: 401/2021-1  
Procedimiento no contencioso  
Información Testimonial de dominio  
Sentencia definitiva

Código Civil vigente en el Estado, 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, llamándose prescripción positiva la forma de adquirir bienes o derechos mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real ejercitado en forma pacífica, continua, pública y cierta por el tiempo que fije la ley y con buena fe en un término de cinco años.

De estos preceptos se colige que, para la procedencia de la acción en estudio, la posesión apta para prescribir debe acreditar los siguientes elementos: 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.

V.- Ahora bien, por cuanto al **debido proceso** tenemos que la presente resolución, se dicta en cumplimiento a los artículos **1** y **133** del pacto Federal, que impone a toda autoridad, en el ámbito de su competencia de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, independencia, indivisibilidad, principio de pro persona y progresividad; observando en primer término el control de convencionalidad de las normas, atendiendo no sólo los derechos humanos que consagra nuestra Carta Magna, sino también los contenidos en los tratados internacionales que la Nación tiene suscritos. Artículos que literalmente instruyen:

*"...Artículo 1o. En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.*

*Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia.*

*Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley*

*Está prohibida la esclavitud en los Estados Unidos Mexicanos. Los esclavos del extranjero que entren al territorio nacional alcanzarán, por este solo hecho, su libertad y la protección de las leyes. Queda prohibida toda discriminación motivada por origen étnico o nacional, el género, la edad, las discapacidades, la condición social, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias sexuales, el estado civil o cualquier otra que atente contra la dignidad humana y tenga por objeto anular o menoscabar los derechos y libertades de las personas..."*

*"...Artículo 133. Esta Constitución, las leyes del Congreso de la Unión que emanen de ella y todos los tratados que estén de acuerdo con la misma, celebrados y que se celebren por el Presidente de la República, con aprobación del Senado, serán la Ley Suprema de toda la Unión. Los jueces de cada entidad federativa se arreglarán a dicha Constitución, leyes y tratados, a pesar de las disposiciones en contrario que pueda haber en las Constituciones o leyes de las entidades federativas..."*

Sirve de apoyo a lo anterior la Tesis aislada, con número de Registro digital: 2000072, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materias(s): Constitucional, Común, Tesis: III.4o.(III Región) 5 K (10a.), Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro IV, Enero de 2012, Tomo 5, página 4320, Tipo: Aislada, que a la letra dice:



**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

EXP. NÚM: 401/2021-1  
Procedimiento no contencioso  
Información Testimonial de dominio  
Sentencia definitiva

**"...CONTROL DE CONVENCIONALIDAD. CÓMO DEBEN EJERCERLO LOS ÓRGANOS JURISDICCIONALES NACIONALES.**

El artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, a partir de su reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de junio de 2011, tuvo importantes modificaciones que impactan directamente en la administración de justicia, porque evidencian el reconocimiento de la progresividad de los derechos humanos, mediante la expresión clara del principio pro persona como rector de la interpretación y aplicación de las normas jurídicas, privilegiando aquellas que brinden mayor protección a las personas. De esta manera, todos los órganos jurisdiccionales nacionales deberán, en principio, ejercer el control de convencionalidad de las normas, atendiendo no sólo a los derechos humanos que consagra nuestra Carta Magna, sino también a los contenidos en los tratados internacionales que la Nación tenga suscritos en materia de derechos humanos. Así, actualmente existen dos vertientes dentro del modelo de control de constitucionalidad en el orden jurídico mexicano que son acordes con un modelo de control de convencionalidad en los términos apuntados: Primero, el control concentrado en los órganos del Poder Judicial de la Federación mediante las acciones de inconstitucionalidad, las controversias constitucionales y el amparo directo e indirecto y, segundo, el control por parte del resto de los Jueces del país en forma incidental durante los procesos ordinarios en los que son competentes, esto es, sin necesidad de abrir un expediente por cuerda separada. En estas condiciones, el parámetro de análisis de este tipo de control que deberán ejercer todos los Jueces del país, se integra de la manera siguiente: 1) Todos los derechos humanos que contemple la Constitución Federal (con fundamento en sus artículos 1o. y 133), así como la jurisprudencia emitida por el Poder Judicial de la Federación; 2) Todos los derechos humanos que dispongan los tratados internacionales en los que el Estado Mexicano sea parte; 3) Criterios vinculantes de la Corte Interamericana de Derechos Humanos sustentados en las sentencias en las que el Estado Mexicano sea parte, y criterios orientadores de la jurisprudencia y precedentes de la citada Corte, cuando el Estado Mexicano no sea parte. De este modo, este tipo de interpretación por parte de los Jueces presupone realizar tres pasos: a) Interpretación conforme en sentido amplio. Significa que los Jueces del país, al igual que todas las demás autoridades del Estado Mexicano, deben interpretar el orden jurídico a la luz y conforme a los derechos humanos establecidos en la Constitución y en los tratados internacionales en los cuales el Estado Mexicano sea parte, favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia; b) Interpretación conforme en sentido estricto. Se traduce en que cuando hay varias interpretaciones jurídicamente válidas, los Jueces deben, partiendo de la presunción de

*constitucionalidad de las leyes, preferir aquella que hace a la ley acorde a los derechos humanos establecidos en la Ley Suprema y en los tratados internacionales en los que México sea parte, para evitar incidir o vulnerar el contenido esencial de estos derechos; y, c) Inaplicación de la norma que menos beneficie cuando las alternativas anteriores no son posibles. Lo anterior no rompe con la lógica del principio de división de poderes y del federalismo, sino que fortalece el papel de los Jueces al ser el último recurso para asegurar la primacía y aplicación efectiva de los derechos humanos establecidos en la Constitución y en los tratados internacionales de los cuales el Estado Mexicano es parte...".*

En atención al marco jurídico de referencia, es pertinente puntualizar que este órgano jurisdiccional se encuentra constreñido a dictar la presente resolución judicial observando a demás lo dispuesto por el artículo **7** de **la Declaración Universal de los Derechos Humanos** que en esencia dice:

*"...Todos son iguales ante la ley y tienen, sin distinción, derecho a igual protección de la ley. Todos tienen derecho a igual protección contra toda discriminación que infrinja esta Declaración y contra toda provocación a tal discriminación..."*.

Así como en lo que instruye el ordinal **8** de la Convención Americana sobre Derechos Humanos (**Pacto de San José**), que dispone:

*"...Artículo 8. Garantías judiciales. 1. Toda persona tiene derecho a ser oída, con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por un juez o tribunal competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la ley, en la sustanciación de cualquier acusación penal formulada contra ella o para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter..."*.

**VI.-** En el presente caso, **\*\*\*\*\***, promovió por su propio derecho, en la vía no contenciosa, información testimonial de dominio a fin de que se declare que se ha convertido en propietaria por virtud de prescripción positiva, del inmueble identificado como **\*\*\*\*\***,



**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

EXP. NÚM: 401/2021-1  
Procedimiento no contencioso  
Información Testimonial de dominio  
Sentencia definitiva

manifestando para tal efecto los hechos narrados en su escrito inicial de demanda, los cuales en obvio de repeticiones innecesarias, aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si se insertasen a la letra.

Previo a emprender el estudio de fondo es necesario señalar que el concepto **Sine qua non**, es la expresión latina que significa "sin la cual no", o la que se antepone al término conditio, para referirse a algo como una condición sin la cual no se puede tratar un asunto o esperar un resultado.

La verdad de los hechos como conditio sine qua non de una decisión judicial justa; el tema relativo a la determinación de la verdad de los hechos del caso como uno de los requisitos imprescindibles de la justicia de la decisión judicial.

Para ello se aborda previamente el significado y la función del concepto de verdad en el ámbito del derecho y, en concreto en el proceso civil, se establece el imperativo de que en la demanda se expresen con claridad y precisión los hechos en que se sustente la acción que se ejercite, también lo es que tal obligación se cumple cuando el actor hace remisión expresa y detallada a situaciones, datos o hechos contenidos en los documentos exhibidos con la demanda, aun cuando estos constituyan base de la acción.

Por lo que tenemos que el documento base de la acción, constituye el soporte sobre el cual descansa la demanda, de tal suerte que su naturaleza es fundatoria y no probatoria.

Establecido lo anteriormente expuesto y considerado, tenemos que a efecto de que proceda el

presente procedimiento, se deben **reunir** los siguientes requisitos **sine quanon**, establecidos en el artículo **662** del Código Procesal vigente en el Estado de Morelos:

*1.- Que quien promueva no tenga título de propiedad o teniéndolo este no sea inscribible en el Registro Público de la Propiedad por defectuoso, y que se hayan satisfecho el tiempo y condiciones exigidas por la Ley para prescribirlo.*

*2.- Que el inmueble materia del presente asunto no pertenezca al régimen ejidal o comunal, debiéndose exhibir constancia de la Secretaria de la Reforma Agraria*

*3.- Que el inmueble materia de las diligencias no se encuentre inscrito ante el Registro Público de la Propiedad ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; debiéndose exhibir certificado del Registro Público de la Propiedad ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.*

*4.- Amplia publicidad por medio de edictos publicados en el Boletín Judicial, en un periódico de mayor circulación y avisos fijados en los lugares públicos*

*5.- Recibirse información testimonial, con citación del Ministerio Público, del Registrador de la Propiedad y de los colindantes, testigos que deben ser, por lo menos tres y de notorio arraigo en el lugar de la ubicación del bien inmueble.*

Citados requisitos que se deben cumplir, puesto que, ante la falta de uno de ellos, no puede prosperar el presente procedimiento.

Luego entonces en razón de lo anterior, tenemos que por cuanto al **primer requisito sine quanon**, consistente en que quien promueva no tenga título de propiedad o teniéndolo este no sea inscribible en el Registro Público de la Propiedad por defectuoso, y que se hayan satisfecho el tiempo y condiciones exigidas por la Ley para prescribirlo, es necesario establecer que quien promueva debe hacerlo en concepto de dueño, es decir revelar la causa generadora de su posesión y a que



**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM: 401/2021-1  
Procedimiento no contencioso  
Información Testimonial de dominio  
Sentencia definitiva

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

consecuencia de ello que es poseedora de buena fe tal y como lo establecen los artículos 980 del Código Civil Vigente en el Estado de Morelos.

De igual forma cabe mencionar que los contrato de compraventa, se perfeccionan por el simple consentimiento entre las partes, por lo que, la fecha cierta es la constancia auténtica del momento en que un acto jurídico se verificó. Menester resulta señalar que, el contrato es el acto jurídico que no sólo sirve para constituir derechos reales, sino también para transferirlos, dado que ese precepto dispone que los convenios que producen derechos o transfieren las obligaciones, toman el nombre de contratos.

De ese modo, la transmisión de los derechos, es toda modificación en la titularidad de los mismos, y puede producirse por causa de la muerte de su titular o por actos entre vivos. En este último caso, la transmisión puede referirse a la totalidad de los derechos patrimoniales o reales de una persona o de una parte alícuota de los mismos. Además, la transmisión de los derechos entre vivos puede tener su causa en un contrato de compraventa, donación, dación en pago o en uno de cesión de derechos, etcétera.

Efectivamente, en el contrato de compraventa se da cuando una de las partes transfiere a otra sus derechos, y se perfecciona con el simple consentimiento de los contratantes. Lo cual implica que los derechos de propiedad de la cosa u objeto que eran del cedente pasan a formar parte del patrimonio del cesionario, quien los recibe y se incorporan a su esfera de dominio. Dada la especial naturaleza del contrato de compraventa, es

dable señalar que se trata de un contrato consensual, que puede adquirir modalidades diversas en función de la causa-fuente que lo origine o según los términos en que se pacte.

De ahí sea oportuno mencionar los numerales 1729 y 1730 del Código Civil Vigente para el Estado de Morelos, los cuales señalan:

*"...ARTICULO 1729.- CONCEPTO DE COMPRAVENTA. La compraventa es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiere a la otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero.*

*ARTICULO 1730.- PERFECCIONAMIENTO DE LA COMPRAVENTA. Tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el solo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado, y a pesar de que no haya satisfecho el precio. Tratándose de cosas no determinadas individualmente, la propiedad no se transmitirá al comprador sino hasta que la cosa le haya sido entregada real, jurídica o virtualmente, o bien cuando declare haberla recibido sin que materialmente se le haya entregado..."*

Es aplicable la siguiente Jurisprudencia con Registro digital: 177345, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: VI.2o.C. J/256, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXII, Septiembre de 2005, página 1235, que a la letra dice:

*"...COMPRAVENTA CELEBRADA EN CONTRATO PRIVADO. CUANDO TIENE FECHA CIERTA FACULTA AL ADQUIRENTE PARA DEFENDER SU PROPIEDAD ANTE ACREEDORES QUE DEDUZCAN DERECHOS PERSONALES CONTRA EL ENAJENANTE Y EMBARGUEN EL BIEN VENDIDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).*

*Queda claro que el contrato de compraventa se perfecciona y surte efectos entre los contratantes por su solo consenso respecto a la cosa y el precio, en términos del artículo 2122 del Código Civil para el Estado de Puebla; debe constar en escritura pública si su objeto*





**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

EXP. NÚM: 401/2021-1  
Procedimiento no contencioso  
Información Testimonial de dominio  
Sentencia definitiva

*recae sobre bienes inmuebles acorde con lo preceptuado en el diverso 2182 de la ley en cita; y su falta de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad genera la consecuencia de no hacer oponible ese derecho frente a terceros, en términos de los artículos 2988, fracción I y 2989 de esa codificación; sin embargo cuando ese contrato consta en documento privado es a partir del momento en que adquiere fecha cierta que el comprador puede emprender la defensa de su propiedad contra los acreedores de su enajenante, en caso de que éstos deduzcan acciones personales en su contra, ya que en este caso no se les puede considerar como titulares de un derecho real que afecte el bien en cuestión y no tienen, por tanto, poder directo e inmediato sobre él, razón por la cual, el embargo aun cuando esté registrado no puede afectar el derecho de quien adquirió con anterioridad la propiedad de un inmueble, por más que no esté inscrita en la partida correspondiente la traslación de su dominio.*

Razón por la cual la promovente **\*\*\*\*\***, a fin de acreditar el **primer elemento** indispensable para que procedan las presentes diligencias, exhibió contrato Privado de compraventa de fecha **\*\*\*\*\***, celebrado entre **\*\*\*\*\*** en su carácter de vendedor y **\*\*\*\*\*** en su carácter de compradora, respecto del aludido inmueble identificado como **\*\*\*\*\***.

Documental a la que se concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 442, 444, 449, 490 del Código Procesal Civil en vigor, en virtud de que la misma surte eficacia probatoria en beneficio de la promovente, puesto que de la misma se desprende que en efecto el predio materia del procedimiento que nos ocupa, fue vendido a la citada promovente, aunado a que con el mismo reveló como causa generadora de su posesión, máxime que dicho contrato no es inscribible por defectuoso, toda vez que el inmueble mencionado no está inscrito a favor de persona alguna, es por lo que

promueve las presentes diligencias, actualizando así el primero de los elementos de su acción de prescripción positiva contemplado en el artículo 662 Fracción I del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos,

Por lo que se refiere al **segundo requisito**, consistente en que el inmueble materia del presente asunto no pertenezca al régimen ejidal o comunal; tenemos que la promovente exhibió oficio número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\* (foja 7), signado por el Encargado de Despacho del Registro Agrario Nacional en Morelos, en el que hace constar que el predio ubicado en \*\*\*\*\* , con las coordenadas \*\*\*\*\* , no se encuentra comprendido dentro de la poligonal de algún núcleo agrario; oficio al que se le otorga pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor, en virtud de que fue expedido por funcionario en ejercicio de sus funciones; del que se advierte que el predio cuya propiedad por prescripción reclama la citada promovente, no forma parte de ninguna entidad agraria.

Respecto del **tercer requisito** referente a que el inmueble materia de las diligencias, no se encuentre inscrito ante el Registro Público de la Propiedad ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, tenemos que obra en autos oficio número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\* , signado por la Registradora del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos (foja 6), del que hace constar que no se encontró inscripción alguna del inmueble identificado en \*\*\*\*\* .



**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM: 401/2021-1  
Procedimiento no contencioso  
Información Testimonial de dominio  
Sentencia definitiva

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Documental a la que se le otorga pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor, en virtud de que fue expedida por funcionario en ejercicio de sus funciones; del que se advierte que el predio cuya propiedad por prescripción reclama la citada promovente, no se encuentre inscrito ante el Registro Público de la Propiedad ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con lo que se acredita el tercer elemento para la procedencia de la presente determinación, que establece el artículo 662 de la ley adjetiva de la materia.

Ahora bien, por cuanto al **cuarto requisito**, para que prospere el presente juicio, consistente en la amplia publicidad por medio de edictos publicados en el Boletín Judicial, en un periódico de mayor circulación y avisos fijados en los lugares públicos; tenemos que obran en autos los edictos, en el Boletín Judicial y el Periódico el **\*\*\*\*\***, así como los avisos respectivos en los estrados de este Juzgado y en la receptoría de rentas del Municipio de **\*\*\*\*\***, con lo que queda plenamente acreditado el requisito sine quanon estipulado en el artículo 662 del Código Procesal Civil en vigente, consistente en la publicidad de dicho procedimiento.

Y respecto del **quinto requisito**, sine quanon y ultimo para la procedencia del presente procedimiento, consistente en la información testimonial, con citación del Ministerio Público, del Registrador de la Propiedad y de los colindantes, testigos que deben ser, por lo menos tres y de notorio arraigo en el lugar de la ubicación del bien inmueble; tenemos que la misma fue desahogada el

veinticuatro de noviembre de dos mil veintiuno, misma que fue a cargo de los Ciudadanos \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y LAILA \*\*\*\*\* , quien por cuanto al **primer testigo**, contestó el interrogatorio al tenor de los siguientes:

“...1.- SI CONOCE A SU PRESENTANTE.- “...sí...”.

2.- PORQUE LA CONOCE.- “...porque es mi vecina ...”.

3.- QUE DIGA SI CONOCE EL PREDIO UBICADO EN: \*\*\*\*\*.- “...sí, si lo conozco ...”.

4.- QUE DIGA A QUIEN CONOCE COMO DUEÑO DEL PREDIO UBICADO \*\*\*\*\*.- “...a \*\*\*\*\* ...”.

5.- QUE DIGA LA SUPERFICIE APROXIMADA DEL PREDIO UBICADO EN: \*\*\*\*\*.- “... seiscientos dos metros...”.

6.- QUE DIGA PORQUE SABE LA SUPERFICIE APROXIMADA DEL PREDIO UBICADO EN: \*\*\*\*\*.- “...porque somos vecinos...”.

7.- QUE DIGA COMO ADQUIRIÓ SU PRESENTANTE EL PREDIO UBICADO EN: \*\*\*\*\*.- “... por medio de un contrato con \*\*\*\*\* ...”.

8.- QUE DIGA CUANTO TIEMPO TIENE EN POSESIÓN SU PRESENTANTE EL TERRENO UBICADO EN: \*\*\*\*\*.- “... cinco años...”.

9.- QUE LA POSESIÓN QUE DETENTA SU PRESENTANTE HA SIDO DE BUENA FE, POR QUÉ. - “...sí, porque son muy tranquilos ...”.

10.- QUE DIGA SI EJERCIÓ VIOLENCIA SU PRESENTANTE PARA ENTRAR EN POSESIÓN DEL TERRENO UBICADO EN: \*\*\*\*\*.- “...no, todo tranquilo ...”.

11.- QUE LA POSESIÓN QUE DETENTA SU PRESENTANTE HA SIDO PACIFICA, POR QUÉ. - “... sí, porque no hay ningún problema...”.



**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

EXP. NÚM: 401/2021-1  
Procedimiento no contencioso  
Información Testimonial de dominio  
Sentencia definitiva

12.- QUE LA POSESIÓN QUE DETENTA SU PRESENTANTE HA SIDO CONTINÚA, POR QUÉ. - "... si, porque ahí vive y todo tranquilo ahí...".

13.- QUE LA POSESIÓN QUE DETENTA SU PRESENTANTE HA SIDO PÚBLICA, POR QUÉ. - "...si, porque todos estamos atentos ahí, de quien llega y quien sale ...".

14.- QUE LA POSESIÓN QUE DETENTA SU PRESENTANTE HA SIDO EN CONCEPTO DE PROPIETARIO, POR QUÉ. - "... si, porque las mejoras que ha hecho y porque siempre estamos al pendiente del predio...".

15.- QUE LA POSESIÓN QUE DETENTA SU PRESENTANTE HA SIDO EN FORMA CIERTA, POR QUÉ. - "... si, porque siempre estamos al pendiente de ahí y todo es tranquilo, y estamos enterados que ella es la dueña desde que llego...".

16.- QUE DIGA EL NOMBRE DE LOS COLINDANTES DEL PREDIO REFERIDO. - "... \*\*\*\*\* ...".

17.- QUE DIGA QUE ACTOS DE DOMINIO JA EJERCIDO SU PRESENTANTE EN EL TERRENO PRECITADO. - "...la mantienen bien porque pinta la casa, arreglo el drenaje, porque ahí no podemos tener nada porque nos multa entonces ella siempre está al pendiente de todos los servicios ...".

POR CUANTO A LA RAZÓN DE SU DICHO LA BASO EN.-  
"... por trato que tenemos como vecinos...".

Por cuanto al **segundo testigo \*\*\*\*\***,  
contesto el interrogatorio al tenor de los siguientes:

"...1.- SI CONOCE A SU PRESENTANTE.- "... si...".

2.- PORQUE LA CONOCE.- "... porque es mi vecina porque vivimos en el mismo fraccionamiento y es amiga de mi pareja...".

3.- QUE DIGA SI CONOCE EL PREDIO UBICADO EN:  
\*\*\*\*\*.- "...sí...".

4.- QUE DIGA A QUIEN CONOCE COMO DUEÑO DEL  
PREDIO UBICADO EN \*\*\*\*\*.- "...a \*\*\*\*\* ...".

5.- QUE DIGA LA SUPERFICIE APROXIMADA DEL PREDIO  
UBICADO EN: \*\*\*\*\*.- "...son como seiscientos  
metros aproximadamente...".

6.- QUE DIGA PORQUE SABE LA SUPERFICIE  
APROXIMADA DEL PREDIO UBICADO EN: \*\*\*\*\*.-  
"... porque ahí esos predio son de ese tamaño, de  
esa superficie son lotes...".

7.- QUE DIGA COMO ADQUIRIO SU PRESENTANTE EL  
PREDIO UBICADO EN: \*\*\*\*\*.- "...por medio de un  
contrato de compraventa privado con su esposo el  
señor \*\*\*\*\* ...".

8.- QUE DIGA CUANTO TIEMPO TIENE EN POSESIÓN SU  
PRESENTANTE EL TERRENO UBICADO EN: \*\*\*\*\*.- "...  
como cinco años, porque yo ya llevo como siete  
años ahí...".

9.- QUE LA POSESIÓN QUE DETENTA SU PRESENTANTE  
HA SIDO DE BUENA FE, POR QUÉ. - "... si, porque  
siempre la he visto que ha vivido ahí...".

10.- QUE DIGA SI EJERCIÓ VIOLENCIA SU PRESENTANTE  
PARA ENTRAR EN POSESIÓN DEL TERRENO UBICADO  
EN: \*\*\*\*\*.- "...no, siempre ha estado ahí y ahí vive  
con su esposo y su hijo...".

11.- QUE LA POSESIÓN QUE DETENTA SU PRESENTANTE  
HA SIDO PACÍFICA, POR QUÉ. - "...si, porque ha sido  
pacífica y nosotros solo le hemos apoyado a darle  
tips para conseguir plomeros o para cosas que se le  
descomponen...".

12.- QUE LA POSESIÓN QUE DETENTA SU PRESENTANTE  
HA SIDO CONTINÚA, POR QUÉ. - "...si, porque desde  
que la conocimos y nos hicimos de su amistad



**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

EXP. NÚM: 401/2021-1  
Procedimiento no contencioso  
Información Testimonial de dominio  
Sentencia definitiva

*siempre la hemos visto ahí en esa casa, mi pareja luego cuando no estoy y le hablo le pregunto donde estas me dice estoy con Vanessa porque siempre se apoyan entre ellas...".*

13.- QUE LA POSESIÓN QUE DETENTA SU PRESENTANTE HA SIDO PÚBLICA, POR QUÉ. - *"... si, porque siempre estamos en convivencia con ella y le apoyamos a darle tips para mejor (sic) la alberca con los químicos o cosas que se le descomponen y como yo conozco personas que se dedican al mantenimiento luego se las recomiendo...".*

14.- QUE LA POSESIÓN QUE DETENTA SU PRESENTANTE HA SIDO EN CONCEPTO DE PROPIETARIO, POR QUÉ. - *"... si, porque ella es la propietaria y es lógico que en todas las casas se descompone y es ella quien la arregla, como luz, el drenaje...".*

15.- QUE LA POSESIÓN QUE DETENTA SU PRESENTANTE HA SIDO EN FORMA CIERTA, POR QUÉ. - *"... si, porque yo digo que una casa siempre se descompone y cuando quería impermeabilizar ella me pregunto si conocía a alguien que se dedicara a eso y yo le recomendé a una persona...".*

16.- QUE DIGA EL NOMBRE DE LOS COLINDANTES DEL PREDIO REFERIDO. - *"... \*\*\*\*\* ...".*

17.- QUE DIGA QUE ACTOS DE DOMINIO JA EJERCIDO SU PRESENTANTE EN EL TERRENO PRECITADO. - *"... vive ahí, y las mejoras que ha hecho son impermeabilizar, cortar el pasto las ramas de los árboles, arreglar la bomba de la alberca y cuando llueve fuerte cae rayos y se caen las ramas entonces todo eso hay que quitar y buscar quien lo corte...".*

POR CUANTO A LA RAZÓN DE SU DICHO LA BASO EN.- *"... Porque apoyamos a Vanessa porque como es amiga de mi pareja, por eso la apoyamos en el*

sentido de decirle cuando ella necesita algo, darle consejos como ve y pide un presupuesto para ver cuanto van a cobrar y darle tips porque yo tengo experiencia en el mantenimiento de las casas por los departamentos que tengo en México ...".

Y por cuanto al **tercer testigo \*\*\*\*\***, contestó el interrogatorio al tenor de los siguientes:

- 1.- SI CONOCE A SU PRESENTANTE.- "... sí...".
- 2.- PORQUE LA CONOCE.- "... porque es mi vecina...".
- 3.- QUE DIGA SI CONOCE EL PREDIO UBICADO EN: \*\*\*\*\*.- "...sí ...".
- 4.- QUE DIGA A QUIEN CONOCE COMO DUEÑO DEL PREDIO UBICADO EN \*\*\*\*\*.- "... a \*\*\*\*\* ...".
- 5.- QUE DIGA LA SUPERFICIE APROXIMADA DEL PREDIO UBICADO EN: \*\*\*\*\*.- "... seiscientos dos metros aproximadamente...".
- 6.- QUE DIGA PORQUE SABE LA SUPERFICIE APROXIMADA DEL PREDIO UBICADO EN: \*\*\*\*\*.- "...porque ella vive ahí ...".
- 7.- QUE DIGA COMO ADQUIRIÓ SU PRESENTANTE EL PREDIO UBICADO EN: \*\*\*\*\*.- "... por medio de contrato de compraventa de \*\*\*\*\* ...".
- 8.- QUE DIGA CUANTO TIEMPO TIENE EN POSESIÓN SU PRESENTANTE EL TERRENO UBICADO EN: \*\*\*\*\*.- "... cinco años...".
- 9.- QUE LA POSESIÓN QUE DETENTA SU PRESENTANTE HA SIDO DE BUENA FE, POR QUÉ.- "...sí, porque soy su vecina ...".
- 10.- QUE DIGA SI EJERCIÓ VIOLENCIA SU PRESENTANTE PARA ENTRAR EN POSESIÓN DEL TERRENO UBICADO EN: \*\*\*\*\*.- "...no ella siempre ha sido una persona pacífica ...".





**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

EXP. NÚM: 401/2021-1  
Procedimiento no contencioso  
Información Testimonial de dominio  
Sentencia definitiva

11.- QUE LA POSESIÓN QUE DETENTA SU PRESENTANTE HA SIDO PACIFICA, POR QUÉ. - "...si, porque soy su vecina y no he visto nada malo ...".

12.- QUE LA POSESIÓN QUE DETENTA SU PRESENTANTE HA SIDO CONTINÚA, POR QUÉ. - "... si, porque vive ahí entra y sale...".

13.- QUE LA POSESIÓN QUE DETENTA SU PRESENTANTE HA SIDO PÚBLICA, POR QUÉ. - "... si, porque siempre la hemos visto ahí, siempre la hemos conocido como dueña...".

14.- QUE LA POSESIÓN QUE DETENTA SU PRESENTANTE HA SIDO EN CONCEPTO DE PROPIETARIO, POR QUÉ. - "...si, porque es dueña de ese predio...".

15.- QUE LA POSESIÓN QUE DETENTA SU PRESENTANTE HA SIDO EN FORMA CIERTA, POR QUÉ. - "... si, porque es dueña...".

16.- QUE DIGA EL NOMBRE DE LOS COLINDANTES DEL PREDIO REFERIDO. - "... \*\*\*\*\* ...".

17.- QUE DIGA QUE ACTOS DE DOMINIO JA EJERCIDO SU PRESENTANTE EN EL TERRENO PRECITADO. - "... ha hecho mejoras, mantenimiento, arreglos participa con las juntas de vecinos para que haya mejora en su casa como alumbrado y siempre su casa la mantiene bien...".

POR CUANTO A LA RAZÓN DE SU DICHO LA BASO EN.-  
"... porque yo ya llevo como ocho años viviendo ahí y conozco que ella es mi vecina y entro a su casa, y conozco su casa por dentro y por fuera...".

Testimonial a la que se le confiere valor probotario en términos de lo dispuesto por los artículos 473 y 490 de la ley adjetiva civil en vigor, ya que de las mismas se advierte que efectivamente como lo señalo la

promoviente del juicio que nos ocupa, tiene la posesión real y material del bien inmueble materia del presente procedimiento, sobre el cual ha ejercido la posesión pacífica, pública y continua, lo cual la identifica como poseedora de buena fe; testimoniales a las que desde luego se les concede pleno valor probatorio con fundamento en los dispositivos legales enunciados con antelación, al declarar sobre hechos conocidos por sí mismos, expresando además las circunstancias y los medios por los cuales se dieron cuenta de los hechos sobre los que declararon, testigos de notorio arraigo en el lugar de la ubicación del bien inmueble a que la información se refiere, ya que los mismos no obstante de tener su domicilio en la \*\*\*\*\* , también tienen un predio ubicado en el mismo lugar del bien inmueble materia de este juicio y viven ahí respectivamente, señalándose que dicha información testimonial se recibió con citación de la Fiscal adscrita a éste Juzgado, del Registrador de la Propiedad y de los colindantes, reuniéndose con ello los requisitos previstos en las fracciones II y III del artículo 662 del Código Procesal Civil transcrito con antelación.

Sirviendo de apoyo a lo anterior la tesis de Jurisprudencia de la Sexta Época, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: Cuarta Parte, LIX, Página: 230, que a la letra dice:

"...TESTIGOS DE ARRAIGO EN LAS INFORMACIONES DE DOMINIO (LEGISLACION DEL ESTADO DE GUERRERO).

*Conforme al artículo 3023 del Código Civil del Estado de Guerrero, la información testimonial que se reciba con citación del Ministerio Público, del Registrador de la Propiedad y de los colindantes , deben rendirla por lo menos tres testigos de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere. ¿que quiere decir de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes objeto de la pretensión? La voz*



**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

EXP. NÚM: 401/2021-1  
Procedimiento no contencioso  
Información Testimonial de dominio  
Sentencia definitiva

*arraigo tiene varias significaciones, pero cuando se habla de "persona de arraigo", "tener arraigo" tanto en el Diccionario de Escriche, como en el Diccionario de la Academia, como en el uso jurídico, quiere decir tener bienes raíces. De manera que los tres testigos de notorio arraigo deben de ser testigos en primer lugar del conocimiento del juez, (artículo 929 del Código de Procedimientos Civiles), y después y principalmente que sea públicamente sabido que son dueños de bienes raíces en el lugar del bien pretendido..."*

Así también sirve a lo anterior al caso concreto, la siguiente jurisprudencia con número de registro 913,542, Materia: Civil, Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Apéndice 2000, Tomo IV, Civil, Jurisprudencia TCC, que a la letra dice:

*"...POSESIÓN. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDÓNEA PARA ACREDITARLA.- La testimonial adminiculada con otros medios de prueba, es la idónea para demostrar la posesión material de un inmueble, porque son los testigos, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condición se detenta un inmueble..."*

En virtud de lo anterior tenemos también que se dio previa publicitación de las presentes diligencias realizadas mediante edictos, en el Boletín Judicial y el Periódico el \*\*\*\*\*, así como los avisos respectivos, con presencia de la Agente de la Ministerio Público de la adscripción, asimismo, se citó a los colindantes del predio en cuestión y al Instituto de Servicios Registrales del Estado de Morelos, por lo tanto se estima que dicha diligencia reúne los requisitos establecidos en las tres primeras fracciones del artículo 662 del Compendio en cita. De esta guisa, al adminicularse el testimonio antes valorado con el contrato base de la acción, se estiman suficientes para generar plena convicción en quien resuelve, en términos

del artículo 490 del ordenamiento en cita, de que la posesión de la actora \*\*\*\*\*, tiene las características de ejercerse de manera pacífica y cierta, continua e ininterrumpida hasta la fecha, y pública al ser del conocimiento de la comunidad donde se ubica el predio, así se concluye, porque de conformidad con el artículo 981 del Código Civil en vigor en el Estado de Morelos, la buena fe se presume siempre, al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde la carga de la prueba; además de que, dichos hechos se presumen ciertos salvo prueba en contrario de conformidad con el artículo 1021 del Código Procesal Civil.

En relatadas circunstancias, se declara que ha operado a favor de \*\*\*\*\*, la prescripción positiva sobre el inmueble identificado como \*\*\*\*\*; al haberlo poseído por el tiempo y las condiciones exigidas por la Ley de la Materia para adquirirlo y como consecuencia, se declara que ha adquirido la propiedad del mismo.

Luego entonces la presente resolución se tiene como título de propiedad a favor de la actora \*\*\*\*\*, y por encontrarnos ante la presencia de un PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO; se ordena enviar los presentes autos al Notario Público que designe la promovente para los efectos de que se sirva protocolizar las presentes diligencias, y hecho lo anterior se inscriba el testimonio respectivo en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1022 del Código Procesal Civil en vigor.

Por lo anteriormente expuesto y fundado en los artículos 965, 966, 972, 992, 993, 994, 995, 996, 1018



**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM: 401/2021-1  
Procedimiento no contencioso  
Información Testimonial de dominio  
Sentencia definitiva

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

fracción III, 1019, 1223, 1224, 1225, 1226, 1237, 1238, 1242, 1243 y 1255 del Código Civil, en relación con los preceptos 18, 23, 29, 30, 32, 34 fracción III, 105, 106, 107, 217, 218, 219 fracción II, 222, 490, 493, 494, 662, 1021 y 1022 del Código Procesal Civil, ambos del Estado de Morelos, es de resolverse y se;

**RESUELVE:**

**PRIMERO.** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente procedimiento y la vía no contenciosa fue la correcta.

**SEGUNDO.** Ha procedido el Procedimiento No Contencioso sobre **INFORMACIÓN TESTIMONIAL DE DOMINIO** promovido por \*\*\*\*\*; hechos se presumen ciertos salvo prueba en contrario de conformidad con el artículo 1021 del Código Procesal Civil.

**TERCERO.** Se declara que ha operado a favor de \*\*\*\*\*; la prescripción positiva sobre el inmueble identificado como \*\*\*\*\*; al haberlo poseído por el tiempo y las condiciones exigidas por la Ley de la Materia para adquirirlo y como consecuencia, se declara que han adquirido la propiedad del mismo.

**CUARTO.** La presente resolución se tiene como título de propiedad a favor de la actora \*\*\*\*\*; y por encontrarnos ante la presencia de un **PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO** se ordena enviar los presentes autos al Notario Público que designe la promovente para los efectos de que se sirva protocolizar las presentes diligencias, y hecho lo anterior se inscriba el testimonio respectivo en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de conformidad con lo

dispuesto por el artículo 1022 del Código Procesal Civil en vigor.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- A S Í,** en **DEFINITIVA**, lo resolvió y firma la **M. en P.A.J. LIBRADA DE GUADALUPE PÉREZ MEZA**, Jueza Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos, por ante la Primer Secretaria de Acuerdos Licenciada **PATRICIA ALEJANDRA LLERA GUTIÉRREZ** con quien actúa y da fe.



**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM: 401/2021-1  
Procedimiento no contencioso  
Información Testimonial de dominio  
Sentencia definitiva

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR