



“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **212/2021-3**

Promovente: *****.

Juicio: Procedimiento No contencioso.

Tercera Secretaría.

PODER JUDICIAL

Zacatepec de Hidalgo, Morelos, a dieciocho de noviembre de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en **definitiva** los autos relativos al **PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO**, promovido por ***** , por su propio derecho, relativo a la **INFORMACIÓN TESTIMONIAL DE DOMINIO**, radicado en la Tercera Secretaría de este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial de Estado de Morelos, derivado del expediente número **212/2021-3**; y,

R E S U L T A N D O:

1. Mediante escrito con número de folio 458, presentado el veintiocho de junio de dos mil veintiuno, ante la Oficialía de Partes común de los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial, compareció ***** , por su propio derecho, promoviendo en la vía no contenciosa, la **Información Testimonial de Dominio por prescripción positiva**, respecto del bien inmueble ubicado en *****

De igual manera, expuso como hechos los que se desprenden de su escrito inicial de demanda los cuales se dan aquí por íntegramente reproducidos como si fueran transcritos a la letra, enunciando el derecho que consideró aplicable al caso, formulando sus puntos petitorios y exhibiendo las documentales que obran en autos y descritas en el sello fechador de Oficialía de partes.

2. Por auto de fecha veinticuatro de agosto de dos mil veintiuno, una vez subsanada la prevención que se le hizo mediante auto de fecha veintiocho de julio de dos mil veintiuno, se admitió a trámite el presente juicio, ordenándose dar la intervención legal que le compete a la Agente del Ministerio Público de la adscripción,

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIA
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

ordenándose citar al Director General del *****, así como a los colindantes del predio materia de la litis, para que manifestaran lo que a su derecho conviniera, además se convocó a quienes se crean con derecho al inmueble motivo de las presentes diligencias por medio de edictos que serían publicados por tres veces consecutivas de diez en diez días en el Boletín Judicial que se edita en el H. Tribunal Superior de Justicia y en un periódico de mayor circulación, de igual manera se ordenó fijar avisos en la Receptoría de Rentas del lugar del bien inmueble así como en los Estrados de este Juzgado y se señaló fecha para que tuviera verificativo el desahogo de la testimonial ofrecida por el promovente a cargo de los atestes designados.

3.- Con fecha doce de octubre de dos mil veintiuno, los colindantes *****y *****, fueron notificados personalmente por conducto de la Actuaría adscrita a este Juzgado en los domicilios que señaló la actora en su escrito inicial de demanda.

4.- Previo citatorio y mediante razón de emplazamiento de fecha veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno, se notificó respecto a la radicación del presente juicio al Director del *****, notificación que fue realizada por la Actuaría adscrita al Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos.

5.- Mediante auto de fecha dieciocho de octubre de dos mil veintiuno, se le tuvo por precluido el derecho que tiene para manifestarse respecto de las presentes diligencias al *****, así como a los colindantes *****y *****.

6.- Por auto de fecha veinte de octubre de dos mil veintiuno, se tuvo por presentada a la abogada patrono de la parte actora, exhibiendo los edictos ordenados en el auto de radicación de las presentes diligencias, los cuales constan en los Boletines Judiciales números 7817, 7828 y



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIA
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: 212/2021-3

Promovente: *****.

Juicio: Procedimiento No contencioso.

Tercera Secretaría.

7837, de fechas catorce de septiembre, uno de octubre y dieciocho de octubre, todos del año dos mil veintiuno, respectivamente y en el periódico denominado “La unión de Morelos” de fechas catorce de septiembre, treinta de septiembre y catorce de octubre, todos del años dos mil veintiuno, respectivamente, en los que aparece publicado el edicto que fue ordenado para el correcto desarrollo de las presentes diligencias, mismos que se agregaron a los autos para los efectos legales a que haya lugar.

7.- Asimismo obran agregados en autos las razones de fijación de avisos que hizo constar la Actuaría de la adscripción, de fechas catorce de septiembre, treinta de septiembre y catorce de octubre, todos de dos mil veintiuno, mismos que se fijaron en las puertas de este Juzgado así como en la Dirección de Recaudación y Rentas del Municipio de *****.

8.- El día veintiocho de octubre de la presente anualidad, tuvieron verificativo las diligencias sobre información testimonial de dominio ofrecida por el promovente *****, en la cual se hizo constar la incomparecencia de la actora, no obstante compareció su abogada patrono y también sus atestes *****, *****y *****, el Agente del Ministerio Público de la Adscripción, no así el Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morales, a pesar de estar debidamente notificado, ni colindante alguno; así pues, una vez desahogada la información testimonial mencionada se citó para oír sentencia definitiva, lo cual ahora se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I. DE LA COMPETENCIA.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente **PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO sobre Información Testimonial de Dominio**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18, 21, 34, 662, 1009, 1019 y 1023 del Código Procesal Civil vigente, ya que el inmueble motivo del presente procedimiento se encuentra ubicado en el municipio de *****, perteneciente al Cuarto Distrito Judicial del Estado, máxime que conforme al artículo 68, fracción I inciso A)¹ de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, corresponde a los Jueces de Primera Instancia conocer los asuntos que se tramiten en vía no contenciosa.

II. LEGITIMACIÓN. Acorde con la sistemática establecida por los artículos **105 y 106** del Código Procesal Civil en vigor, se procede al estudio de la **legitimación procesal de la promovente *******, para poner en movimiento a este Órgano jurisdiccional, respecto del procedimiento no contencioso respecto de las diligencias de información testimonial de dominio, que hizo valer en el presente asunto.

Al respecto, el artículo **179** del Código Procesal Civil en Vigor, establece:

“...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.”

Por su parte, el artículo **191** del mismo Ordenamiento Legal, señala:

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

¹ **“ARTÍCULO 68.-** 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”



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIA
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **212/2021-3**

Promovente: *****.

Juicio: Procedimiento No contencioso.

Tercera Secretaría.

En el caso que nos ocupa, la promovente ***** , acreditó su legitimación *ad causam y ad procesum* con la documental privada consistente en contrato privado de compra venta de fecha diez de julio de mil novecientos sesenta y siete, celebrado por *****en su carácter de vendedora y ***** , en su carácter de compradora, respecto del bien inmueble ubicado en *****con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: mide *****mts y linda con *****.

AL SUR: mide *****mets., y linda con *****.

AL ESTE, mide *****Mts., y linda con *****

AL OESTE, mide *****mts y linda con *****

Teniendo una superficie total de *****Metros cuadrados.

Documental privada que al no haber sido objetada ni desvirtuada pese a los edictos que fueron publicados en el Boletín Judicial, así como en La Unión de Morelos, advirtiéndose de la substanciación del presente asunto, se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el numeral 442, 444, 449 y 490 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, respectivamente, puesto que es con tal documental que ***** , con la cual acredita el interés jurídico para promover la acción que pretende respecto del procedimiento no contencioso de las diligencias de información testimonial de dominio.

Sirviendo de apoyo a lo anterior el criterio **jurisprudencial** emitido por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, publicada en

el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: XIV, Julio de 2001, Página: 1000, que establece:

“...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.”.*

De igual forma resulta aplicable el criterio emitido por el Tribunal Colegiado de Circuito que se localiza en la Época: Octava, con el Registro: 216391, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo XI, Mayo de 1993, Materia(s): Civil, Página: 350, que versa:

“...LEGITIMACION PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. *La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de cualesquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes...”.*

III.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.- No existiendo cuestión previa que analizar, es de atender el ejercicio de la acción que intenta *********, para ello, resultan aplicables al caso concreto, las siguientes disposiciones legales:

Por cuanto al fondo tenemos que el artículo **1018** fracción **III** del Código Civil vigente en el estado de Morelos establece:



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIA
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **212/2021-3**

Promovente: *****.

Juicio: Procedimiento No contencioso.

Tercera Secretaría.

“ARTICULO 1018. MEDIOS DE ADQUISICION DE LA PROPIEDAD.

Enunciativamente se reconocen en este Código como medios de adquirir la propiedad, los siguientes:

I.- *La ocupación, en sus distintas formas de adquisición por la caza y la pesca, apropiación de otros animales, descubrimiento de tesoros y captación de aguas.*

Por ocupación se entiende la toma de posesión permanente de las cosas sin dueño o cuya legítima procedencia se ignore, con el ánimo de adueñarse de ellas;

II.- *La accesión y adquisición de frutos y productos;*

III.- La prescripción adquisitiva;

IV.- *La adjudicación;*

V.- *La herencia;*

VI.- *El contrato; y*

VII.- *La Ley.*

Por su parte, el artículo **1223** del mismo ordenamiento legal prevé:

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

Asimismo, el artículo **1224** cita:

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

Y, el artículo **1238** refiere:

“ARTÍCULO 1238. PRESCRIPCION ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES Y 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 veinte años, cuando se posean de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario o de titular del derecho y se ejerce en forma pacífica, continua, pública, y de manera cierta; y, IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y II, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante más de tres años, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en su poder.”

Por cuanto al aspecto adjetivo, el artículo **662** del Código Procesal Civil vigente en el estado de Morelos, establece:

“ARTÍCULO 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 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*



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIA
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **212/2021-3**

Promovente: *****.

Juicio: Procedimiento No contencioso.

Tercera Secretaría.

procederá en juicio contradictorio que se ventilará en la vía ordinaria. ...”

Por su parte el artículo **1009** del mismo ordenamiento legal, señala:

“ARTICULO 1009.- *Asuntos en que sin que haya controversia se pide la intervención del Juez. El procedimiento no contencioso comprende todos los actos en que, por disposición de la Ley o por solicitud de los interesados, se requiere la intervención del Juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión litigiosa alguna entre partes determinadas.”*

Y el artículo **1010** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, el cual refiere lo siguiente:

“ARTICULO 1010.- *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.

Así como el artículo **1012 fracción V** de la misma Ley, establece lo siguiente:

“ARTICULO 1012.- *Casos en que se oirá al Ministerio Público. Se oirá precisamente al Ministerio Público cuando:*

I.- La solicitud promovida afecte los intereses públicos;

II.- Se refiera a la persona o bienes de menores o incapacitados;

III.- Tenga relación con los derechos o bienes de un ausente;

IV.- Cuando por la naturaleza del acto judicial solicitado, el Juez lo considere necesario o lo pidan las partes;

V.- En los casos de las fracciones III, IV y V del artículo 1010 de este Código; y,

VI.- En los demás casos que así lo dispongan las Leyes.”

Así tenemos que, la accionante mediante su escrito inicial de demanda pretende de este Juzgado que mediante sentencia declare que se ha convertido en propietaria en virtud de la prescripción sobre el bien identificado como **calle *******; lo anterior, para efecto de establecer que *********, cuenta con la posesión cierta, continua, pacífica, pública, de buena fe y en concepto de propietaria respecto al precitado predio.

De igual forma, para dar cumplimiento al artículo **662** del Código Procesal Civil en vigor, la promovente precisó en sus hechos que la **causa generadora** de la posesión que detenta sobre el bien inmueble materia del presente juicio, lo es, el contrato privado de compraventa de fecha **diez de julio de mil novecientos sesenta y siete**, que celebró con la **C. *******, en su carácter de vendedora y la accionante en calidad de compradora, el cual se encuentra ratificado ante el Presidente Municipal Constitucional de *********, con fecha diez de agosto de mil novecientos sesenta y siete, quien a pesar de haber realizado la certificación correspondiente, no se advierte que tenga facultades para realizar dicho tipo de operaciones, por lo que no adquiere dicha documental la fuerza de una documental pública, puesto que el Presidente Municipal carece de fe pública de conformidad con la facultades y obligaciones que le otorga el artículo 41 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos, además se encuentra sellado por la Dirección de Recaudación de Rentas del Municipio de *********, donde se asentó que fueron cubiertos los derechos de traslación de dominio y Registro Público de la Propiedad con los recibos oficiales números 168939 y 168940, estando al corriente con el pago de sus contribuciones del predial con el recibo número 1168941, lo anterior únicamente para fines administrativos ante la citada dependencia del Ayuntamiento.



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIA
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **212/2021-3**

Promovente: *****.

Juicio: Procedimiento No contencioso.

Tercera Secretaría.

Por lo tanto, se valora como una documental privada, por ser un documento que carece de los requisitos que se expresan en el Artículo 437 del mismo ordenamiento legal citado, a la que se le concede valor probatorio indiciario, de conformidad con los numerales 442, 444 y 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, además de no haber sido objetada en cuanto a su validez y autenticidad por ninguna de las partes.

Asimismo, a efecto de acreditar que dicho bien inmueble no se encuentra inscrito en el ***** , exhibió el oficio **ISRYCEM/DG/INMT/CI/003/2021** de fecha **diecinueve de marzo de dos mil veintiuno**, en el que consta la **certificación de inexistencia de registro** del bien inmueble identificado como: ***** , expedida por la Directora General del *****.

De igual forma, para acreditar que el bien inmueble ubicado en ***** , no se encuentra comprendido dentro de la poligonal de algún núcleo agrario, exhibió el oficio **ST/IP/F2002174/20**, de fecha **ocho de octubre de dos mil veinte**, suscrito por el Encargado de Despacho del Registro Agrario Nacional en Morelos, ***** , en el que hace constar que una vez realizada la revisión y análisis de los documentos y coordenadas proporcionados por la promovente, y de lo que obra en el acervo documental de esa Institución, se desprende que las coordenadas con la cual señala la localización del citado predio, no se encuentra comprendido dentro de la poligonal de algún núcleo agrario.

Por igual, obra agregado en autos el oficio número **1.8.17.1/00980/2020**, de fecha **treinta y uno de diciembre de dos mil veinte**, signado por el Representante Legal Regional del Instituto Nacional de Suelo Sustentable,

en el Estado de Morelos, en el cual se hace constar que el predio mencionado no se encuentra comprendido dentro de ninguna expropiación a favor de este Instituto, ni proyecto alguno.

Enseguida, obra la documental consistente en recibo de pago a la Tesorería Municipal de Tlaquiltenango, Morelos, con número de folio 13621, de fecha veintitrés de febrero de dos mil veintiuno en donde paga el concepto de impuesto predial respecto del bien inmueble ubicado en calle Independencia número 100, colonia Centro de Tlaquiltenango, Morelos.

Asimismo, exhibió constancia de número oficial NO-DDUVOP-CON-005-03-2021, expedida por el Director de Desarrollo Urbano Vivienda y Obras Públicas, así como por el Coordinador de Desarrollo Urbano, ambos del H. Ayuntamiento del Municipio de Tlaquiltenango, Morelos, en el que hacen constar que se autoriza como número oficial del inmueble ubicado en *****con fecha **diecisiete de marzo de dos mil veintiuno**.

También exhibió Avalúo catastral respecto del bien inmueble ubicado en *****, expedido por el Director de Impuesto Predial y Catastro de Tlaquiltenango, Morelos, con fecha **nueve de marzo de dos mil veinte**.

Documentales públicas a las cuales se les concede pleno valor y eficacia probatoria en virtud de tratarse de documentos auténticos expedidos por funcionarios que desempeñan cargos públicos, en lo que se refiere al ejercicio de sus funciones, lo anterior en términos de lo dispuesto por los artículos **437** fracción **II**, **490** y **491** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, además de que no fueron objetadas en cuanto a su autenticidad y validez.

De igual manera, obra en autos, la documental consistente en copia certificada del plano catastral del bien



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIA
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **212/2021-3**
Promovente: *****.
Juicio: Procedimiento No contencioso.
Tercera Secretaría.

inmueble ubicado en ***** , identificado con la clave catastral ***** , expedido por el Director de Impuesto Predial y Catastro del Municipio de ***** , con fecha **nueve de marzo de dos mil veinte**, sin embargo, al mismo, **no es dable concederle valor probatorio**, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **490** del Código procesal Civil en vigor, en virtud de que su vigencia ha caducado, toda vez que en la parte final de dicho documento se aprecia la nota que señala, que para los efectos de ese certificado **vencerá al año después de que fue expedida o antes si durante este tiempo el predio sufre modificaciones físicas o legales que alteren sus áreas, linderos o valores**, por lo que, si éste fue expedido con fecha nueve de marzo de dos mil veinte, es lógico que el mismo día y mes del año dos mil veintiuno ya caducó su vigencia, aunado a que la demanda inicial fue promovida el veintiocho de junio del año que transcurre, es decir, cuando ésta documental ya había vencido, por ende, en vista de que no fue actualizado de acuerdo a las constancias procesales que corren agregadas en autos, no se tiene certeza de la superficie y medidas y colindancias del bien inmueble que pretende acreditar el dominio pleno, puesto que difieren de las que constan en el contrato privado de compraventa que señaló como su causa generadora de la posesión.

Por otra parte, la promovente ***** , señaló como medidas y colindancias del bien inmueble materia de litis las siguientes:

AL NORTE: *****METROS CON *****.

AL ORIENTE: EN *****METROS CON LA C.

AL PONIENTE: EN *****METROS CON EL C.
***** **y,**

AL SUR: EN ***** METROS CON *****

Desprendiéndose **cuatro** colindantes, sin embargo, únicamente proporcionó para efecto de que fueran citados los propietarios de los predios colindantes para que ocurrieran a deducir sus derechos, en términos de la carga o requisito legal que establece el artículo 662 fracción I del Código Procesal Civil, a los siguientes: **AL ORIENTE:** con la **C. *****y AL PONIENTE:** con *****, quienes fueron notificados mediante cédula de notificación personal con fecha doce de octubre de dos mil veintiuno, y no obstante que corren agregadas en autos, las **cédulas de notificación personales** antes mencionadas, se advierte que, de la colindante mujer no se encuentra plasmada la firma consistente en que recibió copias de la cédula y de la demanda y sus anexos, que es con quien atendió la diligencia la fedataria de la adscripción, no obstante que en el razonamiento de notificación, dicha Actuaria asentó que si firmó de recibido, por lo que la notificación personal de la colindante *****, resulta ser defectuosa.

Asimismo, no se advierte que obre notificación personal alguna en el sumario respecto de los diversos dos colindantes, esto es, si al norte colinda con calle, le correspondía a la promovente señalar como colindante al H. Ayuntamiento de Tlaquiltenango, Morelos y de la documental que exhibió consistente en la constancia de inexistencia de registro del bien inmueble materia de litis ante el *****, en la parte que refiere como *Nota tres: “El pasado doce de marzo del año en curso, personal adscrito a este Organismo Descentralizado acudió al inmueble antes mencionado para llevar a cabo la verificación en campo, pudiendo observar que dicho inmueble colinda al sur con una servidumbre de paso, la cual le permite al propietario que colinda al sur con el predio materia del presente trámite, acceder a su propiedad particular”* luego, si al sur colinda con una servidumbre de paso, también tenía la carga procesal de señalar se notificara personalmente al titular de dicha servidumbre, lo anterior



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIA
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **212/2021-3**

Promovente: *****.

Juicio: Procedimiento No contencioso.

Tercera Secretaría.

es así, porque en términos del artículo 5² de la Legislación Adjetiva Civil Local vigente, la iniciativa del proceso, salvo los casos en que corresponda al Ministerio Público, queda reservada a las partes; siendo que el juzgador únicamente procederá de oficio para impulsarlo cuando la ley así lo establezca expresamente; lo que se traduce en la obligación de la accionante para solicitar que fuera citado el Ayuntamiento de *****por colindar el predio con ***** , así como al Titular de la servidumbre de paso con la que colinda su bien inmueble al sur, y al no cumplir con tal imposición legal, es claro que no formula su petición conforme a las exigencias legales estipuladas en el artículo 662 de la ley en mención, para la procedencia del presente procedimiento, máxime que el numeral 1° del mismo cuerpo normativo, establece que el procedimiento civil será de estricto derecho.

De igual forma no pasa desapercibido que el colindante ***** , es distinto al que obra en el contrato privado de compraventa, sin que de autos se advierta la razón o motivo por el cual el colindante proporcionado difiere con los asentados en el documento base de la acción.

Los argumentos vertidos en líneas que anteceden, dan como resultado que no se cumple con la primera regla exigida por la Legislación Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos en su artículo 662, consistente en recibir la información con citación del Ministerio Público, del Registrador de la Propiedad **y de los colindantes**, ya que como se dijo, pese a que se citó al Agente del Ministerio

² **ARTICULO 5o.-** Iniciativa del proceso. La iniciativa del proceso, salvo los casos en que corresponda al Ministerio Público, queda reservada a las partes; el Juzgador procederá de oficio para impulsarlo cuando la Ley lo establezca de manera expresa. Los interesados podrán disponer de sus derechos sustanciales en el litigio judicial, salvo aquellos irrenunciables y podrán terminarlo en forma unilateral o de común acuerdo, apegándose a los mandatos de este Ordenamiento.

Público y al Registrador de la Propiedad, no fueron citados todos los colindantes del predio materia de litis.

Por otro lado, exhibió los edictos publicados en el periódico **“La Unión de Morelos”**; de fechas de catorce de septiembre, treinta de septiembre y catorce de octubre, todos del año dos mil veintiuno, así como también obra agregado en autos tres ejemplares del **Boletín Judicial** de fechas catorce de septiembre, uno de octubre y dieciocho de octubre, todos del año dos mil veintiuno; de igual manera obra en autos las razones levantadas por la Actuaría Adscrita a este Juzgado, respecto de que se realizó la publicación de los avisos en las puertas de este H. Juzgado y en el interior en la puerta de la oficina de la Dirección de Recaudación y Rentas del Municipio de *****, en los que aparecen publicados los avisos que fueron ordenados para el correcto desarrollo de las presentes diligencias, mismos que fueron publicados, previo al desahogo de la Información testimonial, tal como fue ordenado mediante auto de fecha veinticuatro de agosto de dos mil veintiuno, sin que pase por alto que la Fedataria de la adscripción fijó avisos el **treinta de septiembre de dos mil veintiuno**, en las puertas de este Juzgado y en la Dirección de Recaudación y Rentas del Municipio de *****, lo cual es defectuoso, toda vez que mediante circular 010/2021 de fecha veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno, emitida por el Presidente del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, se determinó suspender labores el treinta de septiembre de dos mil veintiuno, exclusivamente para el personal de la Sala del Segundo Circuito Judicial, Juzgados Familiares y Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial, así como en los Juzgados de Primera Instancia de Control, Juicio Oral y Ejecución de Sanciones del Único Distrito Judicial del Estado, con sede en *****, no obstante lo anterior, no cabe reponer el procedimiento puesto que el mismo resulta ser improcedente, por no haber cumplido con el primer requisito establecido por el numeral 662 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, esto es, la promovente no proporcionó el nombre y domicilio de todos



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIA
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: 212/2021-3

Promovente: *****.

Juicio: Procedimiento No contencioso.

Tercera Secretaría.

los colindantes para efectos de que comparecieran al presente juicio a manifestar lo que a su derecho conviniera.

Ahora bien, por cuanto hace a la primera parte del artículo **662** del Código procesal Civil en vigor, el cual señala que: “...*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...*”, y a fin de acreditar lo anterior, es decir, la **posesión del inmueble**, consistente en el predio identificado como *****; en términos de los requisitos establecidos en los artículos **1237 y 1238** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, relativos al hecho de haber poseído desde el **diez de julio de mil novecientos sesenta y siete**, de manera cierta, continua, pacífica, pública, de buena fe y en concepto de propietario; el promovente ofreció la **documental privada** consistente en el **contrato privado de compraventa** entre ***** , en su calidad de vendedora y ***** , en su calidad de compradora, de fecha **diez de julio de mil novecientos sesenta y siete**, en el que se señala como objeto del contrato, el predio identificado como **predio urbano que se encuentra ubicado en *******, el cual tiene una superficie de *******metros cuadrados** y, las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte: mide *****mts; y linda con *****;

Al sur: mide *****mts; y linda con *****

Al Este: mide *****mts; y linda con ***** ,

y al **Oeste:** mide *****mts; y linda con *****y
*****.

Documental que al tener el carácter de privada, se valora en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 445 y 490** del Código Procesal Civil vigente, otorgándole el valor de indicio respecto de la causa generadora de la posesión del promovente en relación al predio materia del presente procedimiento; sin embargo, del **certificado de inexistencia de registro** de fecha **diecinueve de marzo del dos mil veintiuno**, expedida por la Directora General del *****, en el cual certifica la inexistencia de registro sobre el predio materia del presente asunto, cuyas medidas y colindancias son las siguientes:

Al Norte: En *****metros y colinda con *****;

Al Sur: En *****metros y colinda con *****;

Al oriente: En *****y colinda con *****y

Al poniente: En *****metros y colinda con *****;

Con una superficie total de ***** metros cuadrados.

Sin que obre en autos aclaración por parte de la promovente respecto a la discrepancia de las medidas y colindancias asentadas en el contrato privado de compraventa con las que indica en su escrito inicial de demanda, pese a lo anterior, obra en autos la documental pública consistente en el avalúo catastral expedido con fecha **nueve de marzo de dos mil veinte**, por el Director de Impuesto Predial y Catastro de Tlaquiltenango, Morelos, la cual fue debidamente valorada en el cuerpo de la presente sentencia, en el que se advierte que establece como superficie del predio ubicado en *****, *****metros cuadrados), por lo que al adminicular el certificado de inexistencia de registro con dicho avalúo, se puede inducir que la superficie del inmueble ha variado en ocho metros cuadrados que hacen la diferencia respecto de la superficie asentada en el contrato causa generadora de



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: 212/2021-3

Promovente: *****.

Juicio: Procedimiento No contencioso.

Tercera Secretaría.

su posesión, empero, al no haber mencionado la promovente nada al respecto, no se puede considerar plenamente identificado el bien inmueble del que pretende se declare su dominio pleno.

Así también, la promovente ofreció tres testigos de nombres *****, *****, y *****, quienes desahogaron su testimonio el **veintiocho de octubre de dos mil veintiuno**, y declararon esencialmente lo siguiente, el primero de ellos:

Por cuanto a la testigo *****, respondió lo siguiente:

“1.- *¿Conoce el inmueble que se encuentra ubicado en *****?*

SI.

2.- *¿Sabe si el inmueble ubicado en *****?*

Si, cambio de numeración hace años.

3.- *En caso de ser afirmativa la respuesta a la pregunta anterior, ¿Sabe cuál fue el número anterior?*

*****.

4.- *¿Sabe si el inmueble ubicado en ***** cuenta con las siguientes medidas y colindancias;*

AL NORTE EN *****METROS CON *****

AL ORIENTE EN *****METROS CON LA C. *****

AL PONIENTE EN *****METROS CON EL C. ***** Y

AL SUR EN *****METROS CON *****.

CON UNA SUPERFICIE aproximada DE *****)?

SI.

3 bis.- *¿Por qué razón conoce el inmueble ubicado en *****?*

SI.

4 bis.- *¿Sabe que persona es la poseedora del inmueble que se ha descrito y es materia del presente procedimiento?*

Si, ella tiene más de cincuenta años, en mil novecientos sesenta y siete.

5.- *¿Sabe que persona es la propietaria del inmueble que se ha descrito y es materia del presente procedimiento?*

Porque yo vivo a un lado, soy su vecina.

6.- ¿Sabe desde cuando la persona que menciona, ha tenido la posesión del inmueble ubicado en *****?

No, siempre lo ha tenido ella.

7.- ¿Por qué razón sabe que la persona que menciona, ha tenido la posesión del inmueble ubicado en *****?

Todos los vecinos sabemos, y los familiares, nos conocemos ahí en la localidad.

8.- ¿Sabe que la persona que usted ha mencionado ha dejado de poseer, en algún momento, el inmueble al que se refiere la pregunta anterior?

Sí, claro.

9.- ¿Sabe quiénes tienen conocimiento que la persona que usted menciona tiene la posesión del inmueble ubicado en *****?

10.- ¿Sabe que la posesión del predio por parte de la persona que usted menciona ha sido de buena fe?

11.- ¿Sabe si la persona que menciona ha actuado como propietaria del inmueble de múltiple referencia en este interrogatorio?

Sí, ella paga su predio, su agua.

12.- ¿Sabe cómo ha sido la posesión que ha ostentado la persona que refiere, sobre el inmueble de múltiple referencia en este interrogatorio?

La adquirió pasivamente.

POR ULTIMO DARÁ LA RAZÓN DE SU DICHO.

Porque soy su vecina, desde chiquita sabemos toda la situación de que ella es dueña de ese predio porque donde vivo se adquirió a la misma manera en ese tiempo, si me consta porque es mi mamá además y pueden ir a preguntarle a los vecinos también, paga sus predio, su agua, ella construyó desde hace muchos años, siendo todo lo que tengo que manifestar...”

*****, respondió:

1.- ¿Conoce el inmueble que se encuentra ubicado en *****?

Sí, conozco el inmueble.

2.- ¿Sabe si el inmueble ubicado en ***** ha cambiado de numeración?

Sí, ha cambiado.

3.- En caso de ser afirmativa la respuesta a la pregunta anterior, ¿Sabe cuál fue el número anterior?

El número anterior era cuatrocientos dos.

4.- ¿Sabe si el inmueble ubicado en ***** cuenta con las siguientes medidas y colindancias;

AL NORTE EN *****CON *****

AL ORIENTE EN *****CON LA C. *****

AL PONIENTE EN *****METROS CON EL C. ***** Y

AL SUR EN *****CON *****; CON UNA SUPERFICIE aproximada DE *****)?

Sí, esas son las medidas.

3 bis.- ¿Por qué razón conoce el inmueble ubicado en *****?



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIA
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: 212/2021-3

Promovente: *****.

Juicio: Procedimiento No contencioso.

Tercera Secretaría.

Lo conozco porque he vivido ahí desde hace veinticuatro años.

4 bis.- *¿Sabe que persona es la poseedora del inmueble que se ha descrito y es materia del presente procedimiento?*

*Si, la poseedora es *****.*

5.- *¿Sabe que persona es la propietaria del inmueble que se ha descrito y es materia del presente procedimiento?*

*Si, la propietaria es *****.*

6.- *¿Sabe desde cuando la persona que menciona, ha tenido la posesión del inmueble ubicado en *****?*

Si, desde mil novecientos sesenta y siete ha tenido la posesión.

7.- *¿Por qué razón sabe que la persona que menciona, ha tenido la posesión del inmueble ubicado en *****?*

*Lo sé porque ***** me lo ha dicho, así como vecinos y familiares.*

8.- *¿Sabe que la persona que usted ha mencionado ha dejado de poseer, en algún momento, el inmueble al que se refiere la pregunta anterior?*

*No ***** siempre ha poseído el bien inmueble.*

9.- *¿Sabe quiénes tienen conocimiento que la persona que usted menciona tiene la posesión del inmueble ubicado en *****?*

*Si los vecinos de *****.*

10.- *¿Sabe que la posesión del predio por parte de la persona que usted menciona ha sido de buena fe?*

Si la posesión ha sido de buena fe, ya que ella lo adquirió a través de una compraventa.

11.- *¿Sabe si la persona que menciona ha actuado como propietaria del inmueble de múltiple referencia en este interrogatorio?*

Si, ella ha actuado como propietaria del bien, ya que incluso ha construido en el mismo.

12.- *¿Sabe cómo ha sido la posesión que ha ostentado la persona que refiere, sobre el inmueble de múltiple referencia en este interrogatorio?*

Si, HA SIDO DE BUENA fe, ya que ella lo adquirió a través de una compraventa, ha sido continuo porque desde que lo adquirió no lo ha arrendado, ni lo ha vendido y ha sido público ya que los vecinos, familiares y conocidos saben que ella es la dueña.

POR ULTIMO DARÁ LA RAZÓN DE SU DICHO. *Lo que he dicho lo sé y me consta ya que yo he vivido en esa propiedad desde hace veinticuatro años, los vecinos me han comentado que la propiedad es de *****y la he acompañado a hacer los pagos de agua y predial al Ayuntamiento.*

Por su parte, *********, respondió.

1.- ¿Conoce el inmueble que se encuentra ubicado en *********?

SI.

2.- ¿Sabe si el inmueble ubicado en ********* ha cambiado de numeración?

SI.

3.- En caso de ser afirmativa la respuesta a la pregunta anterior, ¿Sabe cuál fue el número anterior?

Cuatrocientos dos.

4.- ¿Sabe si el inmueble ubicado en *********, cuenta con las siguientes medidas y colindancias;

AL NORTE EN *********METROS CON *********

AL ORIENTE EN *********METROS CON LA C. *********,

AL PONIENTE EN *********METROS CON EL C. ********* Y

AL SUR EN ********* CON *********,
CON UNA SUPERFICIE aproximada DE *********

SI.

3 bis.- ¿Por qué razón conoce el inmueble ubicado en *********?

Porque actualmente yo ahí vivo.

4 bis.- ¿Sabe que persona es la poseedora del inmueble que se ha descrito y es materia del presente procedimiento?

Si, *********.

5.- ¿Sabe que persona es la propietaria del inmueble que se ha descrito y es materia del presente procedimiento?

Si, *********.

6.- ¿Sabe desde cuando la persona que menciona, ha tenido la posesión del inmueble ubicado en *********?

Si, en mil novecientos sesenta y siete.

7.- ¿Por qué razón sabe que la persona que menciona, ha tenido la posesión del inmueble ubicado en *********?

Porque ella lo compró en ese año, desde entonces ella lo ha tenido como propietaria, como dueña, en forma permanente desde que se compró, pacífica sin ningún problema de ningún tipo.

8.- ¿Sabe que la persona que usted ha mencionado ha dejado de poseer, en algún momento, el inmueble al que se refiere la pregunta anterior?

No, desde que lo compró.

9.- ¿Sabe quiénes tienen conocimiento que la persona que usted menciona tiene la posesión del inmueble ubicado en *********?

Los vecinos, familiares.

10.- ¿Sabe que la posesión del predio por parte de la persona que usted menciona ha sido de buena fe?

Si, porque lo compró y desde entonces no ha tenido ningún problema con ninguna persona sobre ese terreno.

11.- ¿Sabe si la persona que menciona ha actuado como propietaria del inmueble de múltiple referencia en este interrogatorio?

Si, lo sé y me consta y lo aseguro.



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIA
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **212/2021-3**

Promovente: *****.

Juicio: Procedimiento No contencioso.

Tercera Secretaría.

12.- *¿Sabe cómo ha sido la posesión que ha ostentado la persona que refiere, sobre el inmueble de múltiple referencia en este interrogatorio?*

Lo compro y desde entonces lo ha tenida en forma pacífica, continua y sin ningún problema.

POR ULTIMO DARÁ LA RAZÓN DE SU DICHO.

Porque lo sé, lo aseguro y me consta, porque es mi madre y yo desde que tengo razón, cuando tenía ocho años cuando compró ella el terreno, lo ha tenido en posesión en forma pacífica, continua, siendo todo lo que tengo que manifestar.”

Testimoniales que valoradas en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto, conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas, que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte, que justifiquen su presencia en el lugar de los hechos y que coincida su ofrecimientos con los hechos de la demanda inicial, para esta Juzgadora se les concede valor probatorio porque se desahogaron conforme a las reglas de lo que disponen los artículos **479, 480 y 481** del Código Procesal Civil en vigor, más no se les atribuye **eficacia probatoria**, atendiendo a las Leyes de la lógica y la experiencia y la sana crítica, además en términos de los numerales 471, 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos.

Lo anterior se determina así porque si bien es cierto, los tres atestes son coincidentes en mencionar que sí saben que ha cambiado la numeración del inmueble materia de litis, que si conocen el inmueble, que saben que ***** es la poseedora del inmueble, desde mil novecientos sesenta y siete, que todos los vecinos lo saben y los familiares, incluso mencionan que las medidas y colindancias del bien inmueble materia de litis son las que les indican en la pregunta número cuatro, sin embargo, sus dichos no esclarecen la discrepancia entre las medidas establecidas en el contrato causa generadora de la

posesión de la promovente con las que indica en su escrito inicial de demanda, por otro lado, cierto es que, los tres testigos indican que la promovente ha tenido la posesión desde mil novecientos sesenta y siete pero no robustecen la causa generadora de su posesión, es decir, no dicen nada acerca del contrato privado de compraventa que exhibió la promovente como su causa generadora, ni mencionan si saben en qué fecha celebró este contrato o con quién, no mencionan si estuvieron presentes a la firma o por qué saben que adquirió es bien inmueble, resaltando que el ateste *********, respondió que sabe que la promovente ha tenido la posesión **porque ella se lo ha dicho**, además, la primera de las atestes no refiere nada respecto a las calidades de la posesión que ha ejercido la parte actora sobre el inmueble materia de litis, esto es, no dice si esta ha sido ejercida por su presentante de manera cierta, continua, pacífica, pública, de buena fe y en concepto de propietario y, se insiste en que no menciona nada respecto a la causa generadora de la posesión, al contrario de la misma razón de su dicho, se desprende que manifiesta que sabe que es dueña de ese predio porque donde vive se adquirió de esa manera, pero no menciona de qué manera, por otro lado, de nueva cuenta el diverso ateste *********, quien es **nieto** de la parte actora, se observa que menciona que su presentante ha ostentado la posesión de manera pública porque los vecinos de la calle así como familiares y conocidos saben que ella lo ha poseído, también menciona que ha sido de buena fe, que ha sido en concepto de propietaria, que ha sido continua porque desde que lo adquirió no lo ha arrendado, ni lo ha vendido, pero no dice nada respecto si ha sido **cierta** y **pacífica**, por otra parte, en la razón de su dicho menciona que *“he vivido en esa propiedad desde hace veinticuatro años”*, que concatenado con los datos de sus generales se advierte que su domicilio lo es en *********, es decir, el ateste vive en el mismo bien inmueble que la promovente pretende prescribir, misma situación que le sucede al diverso ateste *********, quien también vive en el citado domicilio y quien es **hijo** de la promovente, por lo que se



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIA
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: 212/2021-3

Promovente: *****.

Juicio: Procedimiento No contencioso.

Tercera Secretaría.

puede advertir una notoria parcialidad por parte de los atestes para testificar en beneficio de su presentante, puesto que viven en el mismo domicilio que la promovente, aunado a que el numeral 662 fracción II del Código Procesal Civil del Estado de Morelos menciona que: *“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”* sin embargo, dos de los atestes viven en el mismo domicilio que pretende demostrar el dominio pleno la parte actora, por lo que, para el presente caso, la suscrita Juzgadora necesita diversos atestes ya sea vecinos o colindantes del predio materia de litis, que puedan generar suficiente convicción respecto a las calidades de la posesión con la que se ha ostentado la parte actora, es por lo anterior, que no se les concede eficacia probatoria a los testimonios de los testigos ofrecidos por la promovente, máxime que, la testimonial queda al prudente arbitrio del Juzgador y que ésta debe ser valorada en su integridad, como ya se mencionó.

De igual forma, cabe señalar que, si tomamos en cuenta que los hechos que dan origen al presente juicio datan de mil novecientos sesenta y siete, en tanto que del apartado de datos generales de los testigos se advierte que la edad de dos de ellos oscila entre los 30 y 51 años de edad al momento de su declaración, lo que pone de manifiesto que por cuanto al hecho origen como al desarrollo del mismo, comprendiendo este como el lapso de tiempo que dice ha estado poseyendo la actora que es de 54 años al momento de la presentación de su demanda, entonces los dos testigos aún no nacían al momento del origen de la causa generadora de su posesión, en tanto que en la razón de su dicho la testigo ***** (51 años) como ya se dijo, se limitó a decir que porque es su vecina y desde chiquita sabe toda la situación de que ella es dueña de ese predio porque donde vive se adquirió de la misma manera

en ese tiempo, además porque es su mamá la promovente, dejando una incógnita de qué manera se adquirió en ese tiempo, por cuanto a ***** (30 años), dijo que lo que ha dicho lo sabe y le consta porque ha vivido en esa propiedad desde hace veinticuatro años, que ***** y los vecinos le han comentado que ella es la poseedora del inmueble, sin embargo, no conoce a través de sus sentidos, por haber estado en el lugar, modo y tiempo, que ella ha ostentado la posesión del bien inmueble materia de litis desde el año mil novecientos sesenta y siete como lo aduce en su escrito inicial de demanda, puesto que éste aún no nacía, lo que resulta insuficiente para considerarlos idóneos para el reconocimiento de una posesión a título de dueño.

Al respecto cabe invocar la siguiente Jurisprudencia de la Novena Época, en materia Común, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, con número de registro digital: 164440; publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXI, Junio de 2010, página 808, Tesis: I.8o.C. J/24, que dice:

**PRUEBA TESTIMONIAL. SU
VALORACIÓN.**

Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.”

Asimismo, se cita la Tesis Aislada, de la Novena Época, en materia Común, emitida por la Primera Sala, con número de registro digital 165929, publicada en el Semanario Judicial de la



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **212/2021-3**

Promovente: *****.

Juicio: Procedimiento No contencioso.

Tercera Secretaría.

Federación y su Gaceta. Tomo XXX, Noviembre de 2009, página 414, que dispone:

“PRUEBA TESTIMONIAL. REQUISITOS PARA SU VALIDEZ Y POSTERIOR VALORACIÓN.

La prueba testimonial, en un primer plano de análisis, sólo es válida si cumple con ciertos requisitos (taxativamente delimitados en las normas procesales respectivas), de manera que si uno de ellos no se satisface, lo declarado por el testigo no puede tener valor probatorio en tanto que en un segundo nivel de estudio, superadas tales exigencias normativas, el juez tiene la facultad de ponderar, a su arbitrio, el alcance de lo relatado por el testigo, conforme al caso concreto. De lo anterior se advierte que la calificación no es respecto a la persona que lo emite, sino en cuanto al relato de hechos que proporciona, por lo que el alcance probatorio de su dicho puede dividirse, ya que una persona puede haber advertido por medio de sus sentidos un hecho particular y, a la vez, haber conocido otro hecho, vinculado con el primero, por medio de otra persona. Así, lo que un testigo ha conocido directamente tiene valor probatorio de indicio y debe ponderarse por la autoridad investigadora o judicial conforme al caso concreto, según su vinculación con otras fuentes de convicción; mientras que lo que no haya conocido directamente, sino a través del relato de terceros, no debe tener valor probatorio alguno. Por tanto, las referidas condiciones normativas están establecidas como garantía mínima para que un testimonio pueda adquirir el carácter indiciario sujeto a la calificación del juzgador.”

Así, de lo anterior se desprende que, no obstante que la promovente ***** , en su escrito inicial de demanda, argumentó que el bien inmueble identificado como ***** , cuyas medidas y colindancias son las siguientes:

AL NORTE: *****metros CON *****

AL ORIENTE: EN ***** metros CON LA C*****

AL PONIENTE: EN ***** metros CON EL C. ***** y,

AL SUR: EN *****METROS CON ***** ,

El cual tiene una superficie de *******metros cuadrados**

Mismo que menciona en su escrito inicial que lo ha poseído de manera cierta, continúa, pacífica, pública, de buena fe y en concepto de propietaria, sin embargo, de las testimoniales anteriormente transcritas, los testimonios no fueron uniformes en confirmar que dicha posesión ha sido cierta, continúa, pacífica, pública, de buena fe, así como tampoco robustecieron la causa generadora de la posesión de la promovente y menos aún de su testimonio no se advierte que hayan aclarado por qué las medidas y colindancias del contrato que exhibió la promovente como su causa generadora de la posesión difieren de las que estampa en su escrito inicial de demanda, siendo estos requisitos esenciales para acreditar el dominio de posesión de un bien inmueble, por lo tanto, con dichas testimoniales, no se acredita fehacientemente, la identidad del inmueble materia de la acción, ya que del **certificado de inexistencia de registro** de fecha **diecinueve de marzo de dos mil veintiuno**, expedido por la Directora General del ***** , en el cual certifica la inexistencia de registro sobre el predio materia del presente asunto, las medidas y colindancias son distintas a las señaladas en el contrato de compraventa de fecha diez de julio de mil novecientos sesenta y siete; así como que la promovente ***** , se encuentre en posesión cierta, continúa, pacífica, pública, de buena fe y en concepto de propietaria, del inmueble materia del presente asunto, por lo que, a criterio de esta Juzgadora, la actora no acreditó cumplir con los requisitos esenciales para acreditar la identidad y el dominio de posesión del bien inmueble del que pretende se le declare posesionaria y legítimo propietaria.

Fundando lo anterior por analogía, la **Jurisprudencia** (Civil) con número de registro **162032**, de la Novena Época, a instancia de la Primera Sala, siendo su fuente el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIII, Mayo de 2011, tesis 1a./J.125/2010, página 101, que en su rubro y texto indica:



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIA
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **212/2021-3**

Promovente: *****.

Juicio: Procedimiento No contencioso.

Tercera Secretaría.

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA).

*La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante **la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño**, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable, según se desprende de los artículos 998, 1307, párrafo primero, y 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora. El concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario, dado que en el ordenamiento de referencia, es el único que puede usucapir. Es relevante señalar que la posesión originaria puede ser justa o de hecho. Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó (cinco o diez años según el caso, atendiendo al citado artículo 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora), siempre deberá probar la causa generadora de la posesión. Consecuentemente, si pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, en el que basa su pretensión. Así mismo, si pretende que se declare su adquisición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe.*

Contradicción de tesis 175/2010. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Segundo, ambos en Materias Civil y de Trabajo del Quinto Circuito. 17 de noviembre de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Roberto Ávila Ornelas.

Tesis de jurisprudencia 125/2010. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil diez.”

Así también, la **Jurisprudencia** (Civil) con número de registro **2015403**, de la Décima Época, a instancia de Plenos de Circuito, siendo su fuente el Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 47, Octubre de 2017, Tomo III, tesis PC.I.C. J/51 C (10a), página 1910, que en su rubro y texto indica:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL JUSTO TÍTULO O TÍTULO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO ES SUFICIENTE PARA ACREDITAR PRESUNTIVAMENTE (PRESUNCIÓN HUMANA) QUE

LA POSESIÓN SE ADQUIRIÓ EN FORMA PACÍFICA, PERO PARA DEMOSTRAR QUE SE HA CONSERVADO ASÍ POR EL TIEMPO QUE EXIGE LA LEY PARA QUE AQUÉLLA OPERE, ES NECESARIO ADMINICULARLO CON OTROS MEDIOS DE PRUEBA.

Conforme a los artículos 281 y 282 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal aplicable para la Ciudad de México, las partes asumirán la carga de probar los hechos constitutivos de sus pretensiones, a menos que éstos sean negativos. Así, el que afirma ser poseedor en concepto de propietario en forma pacífica tiene la carga de demostrar, en lo que interesa, que adquirió el bien a usucapir de forma pacífica, y que lo ha poseído con esa cualidad por el tiempo exigido por la ley. Respecto a la cualidad pacífica de la posesión no existe base legal para considerar que la demostración de la causa generadora de la posesión, a través de un título subjetivamente válido o justo título, genere la presunción legal de que el poseedor adquirió de forma pacífica o que ha mantenido en forma pacífica esa posesión por el tiempo necesario para que opere la prescripción, pues lo dispuesto en el artículo 827 del Código Civil para el Distrito Federal aplicable para la Ciudad de México, en el sentido de que se "presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión", está referido a la causa generadora de la posesión; es decir, conforme a esa disposición se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió (originaria o derivada), a menos de que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión, esto es, que el poseedor derivado aduzca ser poseedor originario con la intención de convertirse en propietario, por ejemplo. Por tanto, para acreditar la posesión pacífica, el que pretende usucapir puede valerse de cualquier medio de prueba directo o indirecto; en ese sentido, acreditada la existencia de un justo título o título subjetivamente válido, como causa generadora de la posesión, es dable jurídicamente inferir a través de una presunción humana, que el bien fue adquirido de forma pacífica, pues la demostración del justo título, que cumple con las características señaladas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación para considerarlo como prueba apta para demostrar la propiedad, evidencia la certeza de la celebración del acto jurídico que le dio origen, la autenticidad del documento en que se consigna el acto traslativo de dominio, y que quien transmitió al adquirente la posesión podía disponer del bien, por lo que puede presumirse que la adquisición se realizó sin violencia. Sin embargo, para probar que la posesión se ha mantenido en forma pacífica durante el plazo exigido para que opere la prescripción, el justo título genera sólo un indicio de dicha circunstancia y será necesario adminicularlo con otros medios de prueba que generen la convicción plena al juzgador de que quien entró a poseer en forma pacífica la ha conservado con tal cualidad durante el lapso necesario para usucapir; elementos de prueba que deberán analizarse concatenadamente para determinar, en cada caso en concreto, que nadie se la ha discutido o perturbado, ni ha mediado violencia y, por ende, que ha sido pacífica.

PLENO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIA
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **212/2021-3**

Promovente: *****.

Juicio: Procedimiento No contencioso.

Tercera Secretaría.

Contradicción de tesis 12/2016. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo y Tercero, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 4 de julio de 2017. Unanimidad de catorce votos de los Magistrados Marco Antonio Rodríguez Barajas, quien formuló voto concurrente, Alejandro Villagómez Gordillo, Paula María García Villegas Sánchez Cordero, quien se adhiere al voto referido, Leonel Castillo González, Walter Arellano Hobelsberger, Ismael Hernández Flores, Manuel Ernesto Saloma Vera, Abraham Sergio Marcos Valdés, quien también se adhiere al voto referido, Víctor Hugo Díaz Arellano, Irma Rodríguez Franco, Gonzalo Arredondo Jiménez, Daniel Horacio Escudero Contreras, Benito Alva Zenteno y Gonzalo Hernández Cervantes. Ponente: Daniel Horacio Escudero Contreras. Secretaria: Margarita Constanza Alvarado Almaraz.

Tesis y criterio contendientes:

Tesis I.3o.C.498 C, de rubro: "POSESIÓN EN FORMA PACÍFICA. SE PRESUME QUE CONTINÚA ASÍ COMO CONSECUENCIA DEL TÍTULO GENERADOR DE LA POSESIÓN Y CORRESPONDE LA CARGA DE LA PRUEBA DE DESVIRTUARLA A QUIEN LA CUESTIONA.", aprobada por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXII, julio de 2005, página 1484, y

El sustentado por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 498/2015.

Nota: Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 515/2019 del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, desechada por notoriamente improcedente, mediante acuerdo de 22 de noviembre de 2019.

De los preceptos transcritos, se desprende en esencia que la posesión de manera pacífica, continua, pública, cierta, de buena fe y en concepto de dueño, deberá acreditarse con justo título que debe adminicularse con otros medios probatorios, y ello, como ha quedado establecido previamente, no acontece en el presente asunto, **pues si bien**, la actora manifiesta que la posesión que detenta sobre el bien inmueble materia del presente juicio la tiene desde el **diez de julio de mil novecientos sesenta y siete, no menos cierto es**, que de su escrito inicial de demanda, ni de las probanzas ofrecidas y desahogadas en la audiencia correspondiente, se

estableció de manera clara la forma en la que comenzaron a ejercer la posesión, ni que esa posesión sea pacífica, continua, cierta, pública y en concepto de propietaria; por ello, bajo tales argumentos, a juicio de quien resuelve y en atención a la libre valoración de la prueba con la que cuenta esta Juzgadora, los mismos no resultan suficientes para acreditar la posesión por parte de la accionante respecto al bien inmueble del cual pretende acreditar el dominio pleno, sumando a ello la falta de notificación personal a todos los colindantes del multicitado predio, por ello, es que resulta **improcedente** la acción intentada por *****.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo además en los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 504, 505, 506, 662, 1009, 1010 fracción IV y 1013 del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse, y

S E R E S U E L V E:

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

SEGUNDO. Se declaran improcedentes las presentes diligencias del **PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO** sobre **INFORMACIÓN TESTIMONIAL DE DOMINIO** promovido por *****; para acreditar **el dominio pleno** del bien inmueble identificado como *****; de acuerdo a establecido en el considerando **III** de la presente resolución.

TERCERO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma la M. en D. **GEORGINA IVONNE MORALES TORRES**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos,



“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **212/2021-3**

Promovente: *****.

Juicio: Procedimiento No contencioso.

Tercera Secretaría.

PODER JUDICIAL

Licenciada **YOLANDA JAIMES RIVAS**, con quien legalmente actúa y da fe.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIA
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR