



**PODER JUDICIAL**

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

**Zacatepec de Hidalgo, Morelos; a uno de abril de dos mil veintidós.**

**V I S T O S** para resolver en definitiva los autos del expediente número **161/2021**, relativo al **Procedimiento No Contencioso sobre Información Testimonial de Dominio**, promovido por **\*\*\*\*\***, radicado en la Primera Secretaría; y,

**RESULTANDO:**

Del escrito inicial de demanda y demás constancias que obran en el presente sumario, se desprende lo siguiente:

**1.-Presentación de la solicitud.** Mediante escrito de demanda presentado el **veinticuatro de junio de dos mil veintiuno**, en la Oficialía de Partes Común del Cuarto Distrito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, **\*\*\*\*\*** promovió en la vía de **Procedimiento No Contencioso, Información Testimonial de Dominio**, manifestando como hechos los que se aprecian en su escrito de demanda, los cuales se tienen en este apartado por íntegramente reproducidos como si literalmente se insertasen a la letra en obvio de repeticiones innecesarias, además, invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto y exhibió los documentos que consideraron base de su acción.

---

**2.- Radicación del Procedimiento.** Por auto de **veintinueve de junio de dos mil veintiuno**, se admitió a trámite el **Procedimiento No Contencioso Sobre Información Testimonial De Dominio**, respecto del predio ubicado en \*\*\*\*\* con una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, ordenando citar a los colindantes de predio, al Ministerio Público y al \*\*\*\*\*; de igual manera se ordenó la publicación de edictos en el periódico de mayor circulación en el Estado, así como en el Boletín Judicial que edita el Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos y fijar avisos en los Estrados del Juzgado y en lugar más visto de la Receptoría de Rentas del Municipio de Jojutla, Morelos, asimismo, se señaló día y hora para llevar a cabo la Información Testimonial, respectiva.

**3.- Razón de fijación de Edictos.** El **catorce de julio, treinta y uno de agosto y catorce de septiembre de dos mil veintiuno**, la Actuaría de la adscripción hizo constar que fijó **en las puertas de este Juzgado y en las Oficinas de la Dirección de Recaudación de Rentas del Municipio de Jojutla, Morelos**, los avisos de la radicación de las presentes diligencias y la fecha señalada para el desahogo de la Información Testimonial respectiva.

**4.- Publicación de Edictos.** Por autos de **trece y veintiocho de agosto de dos mil veintiuno**, se tuvieron por exhibidos los edictos ordenados en auto de veintinueve de junio de dos mil veintiuno, publicados en el Boletín Judicial y en el "Diario de Morelos".

**5.- Emplazamiento de los Colindantes.** El **siete de septiembre de dos mil veintiuno**, se emplazó a los colindantes \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*.

---



**PODER JUDICIAL**

**6.- Emplazamiento al \*\*\*\*\*.** El **veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno**, se emplazó al Instituto en mención.

**7- Información Testimonial.** El **veintinueve de septiembre de dos mil veintidos**, se llevó a cabo la Información Testimonial a cargo de los atestes **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***; asimismo, se citó a las partes para oír sentencia definitiva.

**8.- Regularización del Procedimiento.-** Por auto de **doce de octubre de dos mil veintiuno**, se regularizó el procedimiento, atendiendo a que se advirtieron diversas irregularidades en el procedimiento, por lo cual se dejó insubsistente la Información Testimonial desahogada el **veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno**, y se señaló nuevo día y hora para el desahogo de dicha diligencia.

**9.- Razón de fijación de Edictos.** El **quince y veintiocho de febrero, y once de marzo de dos mil veintidós**, la Actuaría de la adscripción hizo constar que fijó **en las puertas de este Juzgado y en las oficinas de la Dirección de Recaudación de Rentas del Municipio de Jojutla, Morelos**, los avisos de la nueva fecha señalada para el desahogo de la Información testimonial respectiva.

**10.- Notificación al \*\*\*\*\*.** El **dieciocho de febrero de dos mil veintidós**, se notificó al Instituto en cita, la nueva fecha señalada para el desahogo de la Información Testimonial respectiva.

**11.- Notificación a los colindantes.** El **veinticinco de febrero de dos mil veintidós**, se notificó a los colindantes **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, la nueva fecha

señalada para el desahogo de la Información Testimonial respectiva.

**12.- Información Testimonial.-** El **once de marzo de dos mil veintidós**, se desahogó la Información Testimonial cargo de los atestes **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***; asimismo, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, misma que ahora se pronuncia al tenor siguiente:

### **CONSIDERANDOS:**

**I. COMPETENCIA.** Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración; en términos de lo dispuesto por el artículo **34** fracción **III** del Código Procesal Civil en vigor, que establece:

---

*..."Artículo 34.- Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: I. - - - II.- - - 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 lo anterior, se advierte que la competencia por territorio tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles, está determinada por el domicilio de la cosa, siendo que el bien inmueble sujeto a litis está ubicado en **\*\*\*\*\*** lugar donde ejerce jurisdicción este Juzgado, por ende, resulta innegable la competencia que le asiste para conocer y resolver el asunto que nos ocupa.



**PODER JUDICIAL**

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

**II. ANÁLISIS DE LA VÍA.-** En segundo plano, se procede al análisis de la vía en la cual los accionantes intentan su acción, análisis 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 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.

Robustece la anterior determinación la siguiente jurisprudencia derivada de la **CONTRADICCIÓN DE TESIS 135/2004-PS**, con número de Registro Digital, 178665, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su gaceta, Tomo XXI, abril de 2005, Materia Común, página 576, que dice:

**PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.**

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



**PODER JUDICIAL**

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

*la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.*

*Contradicción de tesis 135/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Sexto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y la anterior Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 9 de febrero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.*

*Tesis de jurisprudencia 25/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dos de marzo de dos mil cinco.*

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 **662 y 1009** de la ley adjetiva civil, que establecen que las Informaciones Testimoniales de Dominio a efecto de acreditar la prescripción positiva de un inmueble, se deberá llevar a cabo conforme a lo previsto para los Procedimientos No Contenciosos, resultando procedente la vía intentada.

---

**III.- LEGITIMACIÓN.** La legitimación de la parte actora se encuentra acreditada con los siguientes contratos:

- Contrato Privado de Compraventa de doce de abril de mil novecientos noventa y cinco, celebrado con \*\*\*\*\*, respecto de una \*\*\*\*\*, con una superficie de \*\*\*\*\*metros cuadrados.

- Contrato Privado de Compraventa de veintinueve de septiembre de mil novecientos noventa y ocho, celebrado con \*\*\*\*\*, respecto de una \*\*\*\*\*, con una superficie de \*\*\*\*\*metros cuadrados.

- Contrato Privado de Compraventa de veintiuno de agosto del dos mil, celebrado con \*\*\*\*\*, respecto de una \*\*\*\*\*, con una superficie de \*\*\*\*\*metros cuadrados.

- Contrato de Cesión de Derechos de seis de enero de dos mil cuatro, celebrado con \*\*\*\*\*, respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, con una superficie de \*\*\*\*\*metros cuadrados.

Documentales que valoradas en términos de lo dispuesto por el artículo 490 de nuestra Ley Procesal Civil, resultan aptas para acreditar que la accionante celebró tres Contratos de Compraventa, respecto de tres fracciones del predio de que se trata, las que una vez fusionadas, dan una superficie total de \*\*\*\*\*metros cuadrados; así como el Contrato de Cesión de Derechos que celebró con \*\*\*\*\*, de lo que se advierte su legitimación procesal, sin que lo anterior implique la procedencia de la acción intentada.

**IV.- MARCO JURIDICO APLICABLE.** Al caso que nos ocupa, resultan aplicables los artículos 1223, 1237 y 1238 del Código Civil en vigor en el Estado que establecen:

*“Artículo 1223.- NOCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN. Prescripción es un medio de adquirir bienes o derechos, o de perder estos últimos, así como de liberarse de obligaciones establecidas por la ley.”*





**PODER JUDICIAL**

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

*“Artículo 1237.- REQUISITOS PARA LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA. La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser:*

*I.- en concepto de dueño, si se trata de adquirir bienes, o en concepto de titular de un derecho real, si se trata de adquirir este derecho;*

*II.- Pacífica,*

*III.- Contínua,*

*IV.- Pública y*

*V.- Cierta.”*

*“Artículo 1238.- PRESCRIPCIÓN 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 posean en concepto de dueño o del titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, contínua, cierta y pública.-*

*II.- En cinco años, cuando los inmuebles o derechos reales y 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 ejerza 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 su parte el Código Procesal Civil en vigor, en su artículo 662 señala:

*“Artículo 662.- Promoción sucedánea del juicio contradictorio. 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, sino está en el caso de deducir la pretensión*

*contradictoria, podrá demostrar ante el Juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva, que se recibirá de acuerdo con las reglas de procedimiento no contencioso. A su solicitud acompañara 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 dichos 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 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,

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 el juicio contradictorio que se ventilará en la Vía Ordinaria."

Asimismo, el artículo 1009 del ordenamiento legal antes citado establece:

"Artículo 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 a solicitud de los interesados, se requiere la intervención del Juez, sin que este promovida ni se promueve cuestión litigiosa alguna entre partes determinadas".

Mientras que el artículo **1010** siguiente, dispone:



**PODER JUDICIAL**

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

**“Artículo 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.”

**V.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.** En el presente caso, \*\*\*\*\*, solicita que se le declare propietaria por prescripción positiva, del predio ubicado en \*\*\*\*\* con una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, cuyas medidas y colindancias son:

**“AL NORTE:** \*\*\*\*\* metros en línea quebrada con \*\*\*\*\* metros, \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* metros colindando con \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*.

**AL SUR:** \*\*\*\*\* metros y colinda con \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*.

**AL ORIENTE:** \*\*\*\*\* metros y colinda con \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*.

**AL PONIENTE;** \*\*\*\*\* metros el línea quebrada con \*\*\*\*\* metros, \*\*\*\*\* metros, \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* metros con \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*.”.

Argumentando de forma medular lo siguiente:

- Que el doce de abril de mil novecientos noventa y cinco, celebró Contrato Privado de Compraventa con \*\*\*\*\*, respecto de una \*\*\*\*\*, con una superficie de \*\*\*\*\*metros cuadrados.

- Que el veintinueve de septiembre de mil novecientos noventa y ocho, celebró con \*\*\*\*\*, Contrato Privado de Compraventa, respecto de una \*\*\*\*\*, con una superficie de \*\*\*\*\*metros cuadrados.

- Que el veintiuno de agosto del dos mil, celebró Contrato Privado de Compraventa con \*\*\*\*\*, respecto de una \*\*\*\*\*, con una superficie de \*\*\*\*\*metros cuadrados.

- Que el seis de enero de dos mil cuatro, celebró con \*\*\*\*\*, Contrato de Cesión de Derechos respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, con una superficie de \*\*\*\*\*metros cuadrados.

Ahora bien, de actuaciones se advierte que en términos de lo dispuesto por el numeral **662** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, se cumplió con lo siguiente:

La actora exhibió el oficio número **ST.IP.F200242626,20** de fecha **veinte de noviembre de dos mil veinte**, suscrito por el Encargado del 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 la coordenada con la cual señala la localización del citado predio, **no se encuentra dentro de la poligonal que algún núcleo agrario** de conformidad con el artículo 90 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional.



**PODER JUDICIAL**

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

Documental a la que se le concede pleno valor y eficacia probatoria en virtud de tratarse de un documento público expedido por un funcionario público en ejercicio de sus funciones y con las formalidades de ley; lo anterior en términos de los artículos **437** fracción **II**, **490** y **491** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

De igual forma, se exhibió la **Constancia de Inexistencia de Registro** expedida por \*\*\*\*\* , de fecha **veintisiete de mayo de dos mil veintiuno**, en la que se hace constar que hecha una búsqueda en el sistema integral de gestión registral de esa institución, **no se encontró inscripción alguna del inmueble identificado como: \*\*\*\*\***.

Documental a la cual se le concede pleno valor y eficacia probatoria en virtud de tratarse de un documento público, expedido por un funcionario público en ejercicio de sus funciones y con las formalidades de ley; lo anterior en términos de los artículos **437** fracción **II**, **490** y **491** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Igualmente, obra agregado en autos, el escrito de **veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno**, expedido por el **Licenciado \*\*\*\*\***, Director de la Dirección de Predial y Catastra del H. Ayuntamiento Constitucional de Jojutla, Morelos, en el cual **certifica** las medidas y colindancias del predio con cuenta catastral \*\*\*\*\*.

Documental a la que se le concede pleno valor y eficacia probatoria en virtud de tratarse de un documento público expedido por un funcionario público en ejercicio de sus funciones y con las formalidades de ley; lo anterior en términos

de los artículos **437** fracción **II**, **490** y **491** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Asimismo, a la presente solicitud, se anexó el **Plano Catastral** del inmueble motivo del presente procedimiento, expedido por el **Departamento de Catastro del Municipio de Jojutla, Morelos**, de fecha **veintisiete de octubre de dos mil veinte**, del que se advierten las medidas y colindancias del predio que nos ocupa.

Documental a la que se le concede pleno valor y eficacia probatoria en virtud de tratarse de un documento público expedido por un funcionario público en ejercicio de sus funciones y con las formalidades de ley; lo anterior en términos de los artículos **437** fracción **II**, **490** y **491** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

No obstante lo anterior, de las presentes actuaciones, se advierte que la actora **no** cumplió con el requisito previsto en la fracción **I** del artículo **662** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, que establece: *“Se recibirá la información con citación del Ministerio Público, del Registro de la Propiedad y de los colindantes”*.

Lo anterior se concluye así, toda vez a fin de dar cumplimiento al requisito anterior, se debió notificar a los antes mencionados, tanto el auto de radicación de las presentes diligencias de **veintinueve de junio de dos mil veintiuno**, como el auto de **diez de febrero de dos mil veintidós**, en cual se señaló fecha y hora para el desahogo de la Información Testimonial que nos ocupa, lo que no sucedió así, por lo siguiente:

---



**PODER JUDICIAL**

Del escrito inicial de demanda se advierte que los **colindantes** del predio materia del presente procedimiento, son los siguientes:

Colindantes del lado **NORTE**: \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*.

Colindantes del lado **SUR**: \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*.

Colindante del lado **ORIENTE**: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*.

Colindante del lado **PONIENTE**: \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*.

Sin embargo, en el escrito de cuenta **4786**, la parte actora únicamente refirió a **cuatro colindantes**, es decir:

\*\*\*\*\*, colindante del lado **NORTE**.

\*\*\*\*\*, colindante del lado **SUR**.

\*\*\*\*\*, colindante del lado **PONIENTE**.

\*\*\*\*\*, colindante **ORIENTE**.

Lo que es contrario a lo que manifestó en su escrito inicial de demanda, y a lo informado por el Director de la Dirección de Predial y Catastro del Ayuntamiento Constitucional de Jojutla, Morelos, en el escrito de **veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno**, en el cual certifica las medidas y colindancias del predio que se pretende prescribir (foja 16).

De lo anterior, se advierte que existe una imprecisión por lo que hace a los colindantes, puesto que el inmueble de que se trata, presenta líneas quebradas, y por ello, es lógico que no existan únicamente **cuatro colindantes**, como posteriormente lo mencionó el actor; es decir conforme a lo expuesto en el escrito

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

inicial de demanda y a la Certificación del Director de la Dirección de Predial y Catastro del Ayuntamiento Constitucional de Jojutla, Morelos, existen **ocho colindantes**, más la que se refiere a la \*\*\*\*\*; por ello es que existe incertidumbre respecto a la existencia de los colindantes y como consecuencia, no existe seguridad de que se haya citado a la totalidad de los colindantes a fin de dar cumplimiento al requisito previsto en la fracción I del numeral antes citado.

---

A este respecto, cabe señalar que de la correcta interpretación del numeral antes citado, se desprende que al demandarse la prescripción adquisitiva mediante Información Testimonial de Dominio, para el legal trámite del correspondiente juicio y correcta integración de la relación jurídico-procesal, surge la obligación del Tribunal aun de oficio, **de llamar, mediante el emplazamiento respectivo, a los colindantes del predio de que se trata, quienes siempre tendrán la calidad de partes, con la finalidad de que se les respete la garantía de audiencia**, toda vez que el citado precepto dispone que se recibirá la información con citación del Ministerio Público, del Registrador de la Propiedad y de los **colindantes**, lo que no se cumplió en el presente caso.

Aunado a lo anterior, al colindar el predio que nos ocupa, con la \*\*\*\*\* , debió citarse al Ayuntamiento Municipal de Jojutla, Morelos, lo que tampoco se cumplió en el presente juicio.

También se advierte que no se encuentra acreditada la **identidad del inmueble que nos ocupa**, es decir, no se tiene la certeza jurídica, de que los inmuebles a que se refieren los diversos Contratos que exhibe la actora para acreditar su acción, se hayan fusionado en el inmueble que se pretende prescribir, existiendo discrepancia entre las medidas y





**PODER JUDICIAL**

colindancias, que se mencionan en el escrito inicial de demanda, con las que aparecen en el Plano Catastral que exhibió la actora.

A este respecto, es importante mencionar que si bien los artículos **661 y 662** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, no exigen como requisito de la usucapión demostrar la identidad del bien objeto del juicio, lo cierto es que quien pretende prescribirlo a efecto de no provocar una falsa creencia respecto del inmueble que deba de transferírsele el dominio, para probar su acción, debe acreditar su identidad, lo anterior encuentra justificación porque debe existir certidumbre respecto del bien que se pretende usucapir, atento a que la autoridad judicial debe contar con elementos de convicción idóneos, no solamente para fijar la calidad de la posesión (en concepto de propietario, pacífica, continua y pública), sino que también, aunque la ley no lo exija, se requiere cumplir con otros requisitos necesarios para la procedencia de dicha acción como lo estableció la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis de jurisprudencia 1a./J. 82/2014 (10a.). Es por ello que se considera que quien pretende prescribir un bien, a efecto de no provocar una falsa creencia respecto del inmueble que deba de transferírsele el dominio, para probar su acción deba igualmente acreditar su identidad, lo que no aconteció en el presente juicio.

En razón de lo anterior y al no haberse acreditado la identidad del inmueble que se pretende usucapir, resulta innecesario valorar la **Testimonial** ofrecida por la parte actora; puesto que dicha probanza no es la idónea para acreditar la identidad de un inmueble, ya que para eso se requiere establecer la superficie, medidas y colindancias del predio que se pretende prescribir, y para ello se requieren conocimientos técnicos.

---

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis con número de Registro digital 190377, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, publicada en el semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XIII, enero de 2001, página 1606, que dice:

**“...PERICIAL EN AGRIMENSURA. ES LA PRUEBA IDÓNEA PARA ACREDITAR LA IDENTIDAD DE INMUEBLES.**

*Aun cuando la pericial en agrimensura no es la única prueba con la que se pueda acreditar la identidad de bienes inmuebles, sin embargo sí es la idónea para ello, pues con los datos que verifique el perito se podrá determinar si el bien que se reclama es o no el mismo que detenta el demandado.*

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.”.

Insistiendo en que en el caso que nos ocupa, es necesario acreditar la identidad del bien que se pretende prescribir, en virtud de que la actora argumenta que los bienes inmuebles que amparan los diversos Contratos que exhibió para justificar su acción, se fusionaron en uno solo, bajo la cuenta catastral número \*\*\*\*\*; sin embargo, existe discrepancia en las medidas y colindancias que señala la actora y las que aparecen en el Plano Catastral de **veintisiete de octubre de dos mil veinte.**

---

En mérito de todo lo anterior; se declara que \*\*\*\*\*, **no acreditó** las diligencias sobre Información Testimonial de Dominio respecto del predio ubicado en \*\*\*\*\*

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos **1223, 1224, 1237, 1238, 1243** del Código Civil vigente y **18, 34** fracción III, **96, 101, 104, 105, 106, 662 y 1021** del Código Procesal Civil vigente, es de resolverse y así se:



**PODER JUDICIAL**

**RESUELVE:**

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

**SEGUNDO.-** Se declaran improcedentes las presentes diligencias relativas al **PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO** sobre **INFORMACIÓN TESTIMONIAL DE DOMINIO**, promovido por \*\*\*\*\* , para acreditar **el dominio pleno** del predio urbano ubicado en \*\*\*\*\* de acuerdo a lo establecido en el Considerando **V** de la presente resolución.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así lo resolvió y firma la **Maestra en Derecho GEORGINA IVONNE MORALES TORRES**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, por ante la Primera Secretaria de Acuerdos, **Licenciada ERICKA MEJÍA DOMINGUEZ**, con quien actúa y da fe.

