



PODER JUDICIAL

En la Heroica e Histórica Ciudad de Cuautla, Morelos, diecinueve de agosto de dos mil veintidós.

V I S T O S para resolver los autos del expediente número 170/2021 relativo al **PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO SOBRE INFORMACIÓN TESTIMONIAL DE DOMINIO**, promovido por ***** y ***** por su propio derecho, radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado, y;

ANTECEDENTES:

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes de éste Juzgado Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado, el **siete de abril de dos mil veintiuno**, comparecieron ***** y ***** promoviendo **PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO** sobre **INFORMACIÓN TESTIMONIAL DE DOMINIO**, para el efecto de que mediante sentencia firme se les declare legítimos propietarios por prescripción positiva del predio urbano ubicado en ***** , amparado con una superficie de ***** ,, con las siguientes medidas y colindancias: al **NORTE** mide veinticinco metros con setenta centímetros y colinda con ***** , al **SUR** mide veinticuatro metros con setenta centímetros y colinda con lote de terreno de ***** , al **ORIENTE** mide ***** , y colinda con lote de terreno de ***** y al **PONIENTE** mide dieciséis metros y colinda con ***** ;; manifestando como hechos los que aparecen en el citado escrito inicial, mismos que aquí se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones, argumentando el derecho que consideraron aplicable al presente caso y exhibiendo los documentos base de su acción descritos en el sello fechador.

2.- Por auto dictado el **doce de abril del mismo año**, se admitió a trámite su solicitud en la vía de **PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO**, sobre **DILIGENCIAS DE INFORMACIÓN TESTIMONIAL DE DOMINIO**; se ordenó dar la intervención a la Agente del Ministerio Público adscrita, la publicación de los edictos y se señaló día y hora para el desahogo

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

de la información testimonial, con citación de los colindantes, de la Representante Social adscrita y del Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales.

3.- El veintidós de junio del año próximo pasado, fue debidamente notificada del presente procedimiento la colindante **sur *******.

4.- El veintitrés de junio de ese año, fue debidamente notificado del presente procedimiento el colindante **oriente *******.

5.- El treinta de junio del mismo año, la colindante sur, manifestando que no tiene oposición alguna respecto del presente juicio.

6.- El diez de junio de la citada anualidad, se notificó al Director del Instituto De Servicios registrales y Catastrales del Estado de Morelos de las presentes diligencias.

7.- Por auto de nueve de julio del mismo año, se tuvo al colindante **oriente**, informando que no tiene oposición alguna en relación al procedimiento en que se actúa.

8.- Mediante auto de nueve de julio de la citada anualidad, se tuvo al promovente, realizando la aclaración del nombre correcto del colindante **norte**, siendo este el de *********, lo anterior para los efectos legales procedentes.

9.- El dieciséis de julio de dos mil veintiuno, fue debidamente notificado respecto de las presentes diligencias el colindante **norte *******.

10.- El diecisiete de diciembre del dos mil veintiuno, se tuvo al promovente exhibiendo las publicaciones de los edictos ordenados en el **Boletín Judicial** y el **Periódico** de mayor circulación en el Estado.



PODER JUDICIAL

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

11.- El **veinticuatro de febrero del año en curso**, tuvo verificativo la información testimonial de dominio prevista en el artículo **662** del Código Procesal Civil en vigor, en términos del acta respectiva y atendiendo al estado que guardaban los presentes autos, se turnaron a resolver los mismos.

12.- Por auto de **diecisiete de marzo de presente año**, reordenó regularizar el presente asunto, por no haber estado debidamente preparada la diligencia indicada en el párrafo anterior, señalándose nuevo día y hora para que tuviera verificativo la información testimonial en comento, ordenando citar oportunamente a los colindantes, a la Agente del Ministerio público de la adscripción y al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; aunado a ello, se ordenó a la Actuaría de la adscripción, fijar los avisos en términos del auto de dos de abril de dos mil veintiuno y en la oficinas fiscales de este municipio.

13.- El **dieciocho de mayo del año actual**, tuvo verificativo el desahogo de la información testimonial de dominio de mérito, en términos del acta respectiva, en la que se hizo contar la comparecencia de la Representante social adscrita, los testigos ofrecidos por los promoventes *****, ***** y *****, mas no así los promoventes ***** y *****, los colindantes supra citados, ni el **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO**, a pesar de encontrarse debidamente notificados tal y como consta en autos; por permitirlo el estado procesal, se ordenó turnar los auto a resolver, lo que hora se hace al tenor siguiente:

CONSIDERANDOS:

I.- COMPETENCIA.

Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio sometido a su consideración y la vía elegida es la correcta en términos de lo dispuesto por los artículos **18, 34, 662, 1009** y

1010 del Código Procesal Civil en vigor, en relación con el artículo **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

II.- MARCO JURÍDICO APLICABLE.

Resultan aplicables al caso concreto las siguientes disposiciones legales: Por cuanto al fondo tenemos que el artículo **1018** del Código Civil vigente en el estado de Morelos establece en su fracción III la prescripción positiva como medio de adquirir la propiedad; por su parte el diverso numeral **1223** del Código Civil vigente, determina que la prescripción es un medio para 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 y el artículo **1224** diferencia la prescripción positiva de la negativa aclarando que la prescripción positiva o usucapión es 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, siendo el artículo **1238** el que establece que cuando se posee con éstas características el tiempo para prescribir será de cinco años.

Por cuanto al aspecto adjetivo, tenemos que el artículo **662** del Código Procesal Civil vigente en el estado de Morelos establece que el que haya poseído bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad a favor de persona alguna, por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad, o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, puede demostrar ante el Juez competente que ha tenido esa posesión rindiendo la información respectiva, la cual se recibirá de acuerdo a las reglas del procedimiento no contencioso.

A su solicitud deberá acompañar constancia 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, además se recibirá testimonial con citación del Ministerio Público, del registrador de la propiedad y de los colindantes y a cargo de por lo menos tres



PODER JUDICIAL

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

personas de notorio arraigo en el lugar de ubicación de los bienes y deberán publicarse previamente edictos en un periódico de mayor circulación, en el boletín judicial y avisos fijados en lugares públicos y si el Juez estima probada debidamente la posesión, lo declarará así por resolución judicial que se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad.

Por su parte el artículo **1009** del mismo Ordenamiento señala que 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 de un Juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión litigiosa alguna entre partes determinadas y el artículo **1010** siguiente establece, entre otras hipótesis, que la intervención judicial en el procedimiento no contencioso tendrá lugar cuando se trate de demostrar la existencia de hechos o actos que han producido o estén destinados a producir efectos jurídicos de los cuales no se derive perjuicio a persona conocida, justificar un hecho o acreditar un derecho, para justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble así como para comprobar la acción de un derecho real.

III. -ESTUDIO DE LA ACCIÓN.

Ahora bien, en el presente caso los promoventes ***** y ***** fundan su acción en los siguientes hechos:

- Que el **veintitrés de septiembre de dos mil doce** adquirieron el predio urbano ubicado en *****; amparado con una superficie de cuatrocientos metros cuadrados; con las siguientes medidas y colindancias: al **NORTE** mide ***** centímetros y colinda con *****; al **SUR** mide veinticuatro metros con setenta centímetros y colinda con lote de terreno de *****; al **ORIENTE** mide ***** y colinda con lote de terreno de ***** y al **PONIENTE** mide dieciséis metros y colinda con **CALLE FRANCISCO VILLA**; predio que adquirieron por parte de *****.

- Dicho predio carece de antecedentes registrables ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, acreditando dicha con el **certificado de inexistencia** expedido por dicho instituto, así como con la **constancia** del Registro Agrario Nacional, expedida por la Delegación Agraria, mediante la cual informa que dicho predio no se encuentra en alguna poligonal de núcleo agrario.

- Que dicho predio, se encuentra en alta catastral a nombre de los promoventes, es decir la cual culminará una vez que exhiba la resolución correspondiente donde se les declare LEGÍTIMOS PROPIETARIOS de dicho predio URBANO, razón por la cual anexan plano simple con las medidas y colindancias.

- Que desde la fecha en que entraron en posesión de dicho terreno han ejercido actos de dominio del inmueble y detentado la posesión, pacífica, cierta, quieta, continua, pública, de buena fe y a título de propietaria.

- Que el procedimiento de **INFORMACIÓN TESTIMONIAL DE DOMINIO** que promueven **tiene como objeto entre otros, purgar vicios del contrato privado de compraventa, así como regularizar la situación Catastral, Fiscal y Traslación de Dominio, y en su momento la Receptoría de Rentas o Notario Pública que corresponda**, observen y apliquen el beneficio que señala el artículo 127 del Reglamento del Impuesto Sobre la Renta en vigor que se refiere al capítulo V, de los ingresos por Adquisición de Bienes que a la letra dice: "Adquisición por Prescripción", "En los casos en que se acuda a la Prescripción Positiva para purgar vicios de los actos por medio de los cuales fueron adquiridos bienes no quedará grabado el ingreso así percibido" respecto del predio materia de este juicio, para que en su oportunidad **mediante Resolución Definitiva que dicte su Señoría, la misma sirva de Título de Propiedad** y en consecuencia se ordene su Inscripción ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

- Que el presente procedimiento, tiene como objeto incorporarse y alcanzar los beneficios de "ESTÍMULOS FISCALES", PARA TODOS LOS PROPIETARIOS DE PREDIOS COMPRENDIDOS DENTRO DEL ESTADO DE MORELOS, del programa de regularización de la Tenencia de la Tierra, Decretado por el Titular del Poder



PODER JUDICIAL

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

Ejecutivo Estatal, publicado en el periódico oficial "TIERRA Y LIBERTAD" el día veintinueve de mayo del año de 1999.

- Para acreditar lo anteriormente manifestado respecto a la posesión del bien inmueble ya descrito, ofrece el testimonio de tres testigos de notorio arraigo del lugar.

- En mérito de lo anterior, acuden a esta autoridad para que mediante de sentencia firme que en el momento procesal oportuno se dicte se les declare LEGÍTIMOS PROPIETARIOS por Prescripción Positiva, respecto del predio Urbano señalando y que es motivo del presente juicio.

En primer lugar es de resaltar que en el presente asunto se han cumplido con las exigencias previstas en el artículo **662** del Código Procesal Civil vigente, puesto que los promoventes adjuntaron a su escrito inicial el certificado de inexistencia de registro expedido por el **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos** de fecha **veintiséis de noviembre de dos mil veinte**, en la que se hace constar que hecha una búsqueda en el sistema registral de esa institución no se encontró inscripción alguna del bien inmueble identificado como predio urbano ubicado en la *****; con las siguientes medidas y colindancias: al **NORTE**: en **** metros, con *****; al **SUR**; en ***** metros, con *****; al **ORIENTE**: en **** metros, con ***** y al **PONIENTE** en ***** metros con *****; así como el **oficio** número ***** de fecha **doce de octubre de dos mil veinte**, suscrito por Encargado del Despacho del Registro Agrario Nacional en el que hace constar que una vez realizada la revisión y análisis de los documentos proporcionados por los promoventes y de lo que obra en el acervo documental de esa Institución, se desprende que el predio ubicado en *****; no se encuentra comprendido dentro de la poligonal de algún núcleo agrario.

Asimismo se advierte de autos la debida **publicidad** prevista en el citado precepto legal, puesto que obran los edictos publicados en el periódico "**Diario de Morelos**" y en el **Boletín Judicial**, de fecha **nueve y veinticuatro de noviembre** y **ocho de diciembre de dos mil**

veintiuno, así como de **diez y veinticinco de noviembre y nueve de diciembre de dos mil veintiuno**, respectivamente; así como los **razonamientos actuariales** de fecha **cuatro, nueve y doce de mayo del año en curso** en los que se hace constar que se fijaron los edictos en los estrados de este Juzgado y en las instalaciones de la Receptoría de Rentas de esta ciudad de Cuautla, Morelos; así también obran las debidas citaciones realizadas tanto a la Ministerio Público adscrita como al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales en el Estado y a los colindantes del predio materia del procedimiento, esto es, ******* (colindante norte), ***** (colindante sur) y ***** (colindante oriente).**

Ahora bien, a fin de acreditar la posesión sobre el bien inmueble ubicado en *********; con las siguientes medidas y colindancias: al **NORTE**: en ********* metros, con *********; al **SUR**; en ********* metros, con *********; al **ORIENTE**: en ******** metros, con ********* y al **PONIENTE** en ********* metros con *********, con los requisitos establecidos en los artículos **1237 y 1238** del Código Civil en vigor, que son haber poseído por lo menos durante cinco años el inmueble en concepto de dueño y de manera pacífica, continua, pública y cierta, los promoventes ofrecieron la documental consistente en contrato privado de compra venta de fecha *********, suscrito por ******** en su carácter de vendedora y por los promoventes ******* y ******* en su carácter de compradores en el que se señala como objeto del contrato el predio urbano ubicado en ********* con una superficie aproximada de cuatrocientos metros cuadrados, fungiendo como testigos de ese acto ******* y *******, documental que si bien tiene el carácter de privada, tiene el valor de indicio respecto de la causa generadora de la posesión de los promoventes en relación al predio materia del presente procedimiento.

Así también tenemos que los promoventes ******* y ******* ofrecieron como medio de convicción la testimonial a cargo de *******, ***** y *******, sustituyendo el día de la audiencias a las dos primeras por el testimonio de *******, ***** y *******, quienes al contestar el interrogatorio que se les formuló fueron contestes y uniformes al señalar de manera substancial los tres testigos que conocen a sus presentantes, por ser vecinos del lugar, que conocen el predio urbano



PODER JUDICIAL

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

ubicado en ***** que reconocen como dueño del citado predio a ***** y *****; que saben que la superficie aproximada del terreno es de *****; y que lo tienen en posesión desde hace muchos años siete u ocho años aproximadamente, y que dicha posesión ha sido de buena fe porque hay documentos, que no ejercitaron violencia sus presentantes para entrar en posesión del terreno en cuestión, que la posesión que tienen sus presentantes siempre ha sido pacífica, pública, en concepto de propietarios, cierta; que saben que los colindantes del predio referido son, al Norte *****, al Sur con *****, al Oriente con ***** y al poniente con *****; que saben que su presentante ha realizado actos de dominio en el citado predio tales como construir una casa en la cual habitan; por tanto a dicha probanza se le otorga valor probatorio de acuerdo al sistema de la sana crítica, las leyes de la lógica y las máximas de la experiencia, como lo establece el artículo **490** del Código Procesal Civil vigente, pues crean convicción en juzgado para determinar su veracidad, ya que administrada con la documental privada exhibida por el promovente consistente en el contrato de compraventa, se justifica la causa generadora de la posesión, mismo que realizaron ante la presencia de dichos atestes, es decir, ***** Y ***** el día veintitrés de septiembre de dos mil doce, y además se acredita que los promoventes se encuentran en posesión del predio a título de dueño, derivándose además de la testimonial que dicha posesión es continua, pública, cierta y de buena fe desde hace ocho años, sin que obste a lo anterior, que no se infiera de las testimoniales que los promoventes habitan en el citado predio, pues sí se colige que realizan actos de dominio respecto del citado predio, lo cual es suficiente para acreditar que se ostentan como dueños del citado inmueble.

Tienen aplicación al presente caso los criterios jurisprudenciales sustentados por la Suprema Corte de Justicia de la Nación que a la letra dicen: **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. NECESIDAD DE REVELAR LA CAUSA DE LA POSESIÓN**; No. Registro: 209,856. Jurisprudencia. Materia(s): Civil. Octava Época. Instancia: Tribunales Colegiados de

Circuito. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. 83, Noviembre de 1994. Tesis: I.6o.C. J/18. Página: 43. **POSESIÓN. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDÓNEA PARA ACREDITARLA.** Octava Época, Registro: 227194, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación IV, Segunda Parte-1, Julio a Diciembre de 1989 Materia(s): Civil Tesis: Página: 372 **POSESIÓN APTA PARA PRESCRIBIR. ACTOS DE DOMINIO POR QUIEN PUEDEN EJERCERSE.**

En virtud, de lo anterior, al encontrarse debidamente acreditado que los promoventes a ***** y *****; son poseedores del predio ubicado en *****; con las siguientes medidas y colindancias: al **NORTE**: en ***** metros, con *****; al **SUR**; en ***** metros, con *****; al **ORIENTE**: en ***** metros, con ***** y al **PONIENTE** en ***** metros con *****; desde hace más de cinco años, en concepto de dueños y de manera pacífica, continúa, cierta y pública, y que además dicho predio no se encuentra registrado a nombre de persona alguna ni se encuentra contenido en núcleo ejidal o comunal, se declara que ***** y *****; se han convertido en propietarios del bien antes detallado en virtud de la prescripción adquisitiva; por lo que se ordena expedir copia certificada de esta resolución a los promoventes para que les sirva de título de propiedad y se realice su debida inscripción en el Instituto de Servicios Registrales Catastrales en el Estado de Morelos, conforme a lo dispuesto por el artículo **662** del Código Procesal Civil vigente.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 1223, **1224, 1237, 1238, 1243** del Código Civil vigente y artículos **18, 34** fracción III, **96, 101, 104, 105, 106 y 662**, del Código Procesal Civil vigente, es de resolverse, y se;

RESUELVE:

PRIMERO.- Han procedido las presentes diligencias sobre información testimonial de dominio promovidas por ***** y *****; quienes promueven por su propio derecho, en consecuencia;



PODER JUDICIAL

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

SEGUNDO.- Se declara que ***** y *****; han acreditado la posesión y se han convertido en propietarios del predio ubicado en *****; con las siguientes medidas y colindancias: al **NORTE:** en ***** metros, con *****; al **SUR;** en ***** metros, con *****; al **ORIENTE:** en ***** metros, con ***** y al **PONIENTE** en ***** metros con *****.

TERCERO.- Expídase copia certificada de esta resolución a los promoventes, previo pago de los derechos correspondientes y toma de razón que por su recibo obre en autos, para que les sirva de título de propiedad y realicen su registro ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, conforme a lo dispuesto por el artículo 662 del Código Procesal Civil vigente, debiéndose anexar el oficio de estilo respectivo.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, en **definitiva** lo resolvió y firma el Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado, **Licenciado GABRIEL CÉSAR MIRANDA FLORES**, ante el Segundo Secretario de Acuerdos, Licenciado **ALEXIS GUSTAVO LINARES VÁZQUEZ**, con quien actúa y da fe.

GCMF/Rmbr

