



PODER JUDICIAL

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

Yautepec, Morelos, a once de julio de dos mil veintidós.

**VISTOS** para resolver los autos del expediente número **64/2022**, relativo al **PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO** sobre **Información Testimonial de Dominio** promovido por **\*\*\*\*\***, radicado en la Segunda Secretaría, y;

**RESULTANDOS:**

**1. PRESENTACIÓN DE DEMANDA.** Mediante escrito presentado el **trece de enero de dos mil veintidós**, ante la oficialía de partes del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos, compareció **\*\*\*\*\*** promoviendo **INFORMACIÓN TESTIMONIAL DE DOMINIO** para el efecto de que se declare judicialmente que es legítima propietaria del bien inmueble identificado como **\*\*\*\*\***.

Asimismo manifestó como hechos los contenidos en su escrito de demanda e invocó los preceptos legales que consideró aplicables al juicio.

**2. RADICACIÓN.** Por auto de **cuatro de marzo de dos mil veintidós**, se tuvo por subsanada la prevención realizada por auto anterior, admitiendo su solicitud en la vía y forma propuesta, dándose la intervención legal que le compete al Agente del Ministerio Público de la Adscripción, así también, se señaló día y hora para el desahogo de la Testimonial ofrecida con citación de la Representante Social adscrita a este Juzgado, así como del Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; de igual forma se ordenó notificar las presentes diligencias a los colindantes mencionados en el escrito de solicitud; se convocó a quienes se creyeran con derecho al inmueble de referencia mediante edictos que se publicarían por una sola vez en un periódico de mayor circulación, así como en el Boletín Judicial que publica el Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

**3. EXHIBICIÓN DE EDICTOS.** Por auto de **cinco de abril de dos mil veintidós**, se tuvo por exhibidas las publicaciones realizadas en el periódico la "El regional del Sur" y en el Boletín Judicial ambos de fecha **treinta de marzo de dos mil veintidós**.

Asimismo, se exhibió el acuse del oficio dirigido al **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, recepcionado el treinta de marzo de dos mil veintidós, donde hizo de su conocimiento respecto de la fecha señalada para el desahogo de la información testimonial.

**4. NOTIFICACIÓN A LOS COLINDANTES Y AL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.** El **veintiséis de abril de dos mil veintidós**, previo citatorio dejado el día anterior, se llevó a cabo la notificación del procedimiento que nos ocupa a los colindantes **\*\*\*\*\*y \*\*\*\*\***.

**5. FIJACIÓN DE AVISOS.** El **veintisiete de abril de dos mil veintidós**, se fijaron los avisos en los estrados de este Juzgado y en la receptoría de rentas del Municipio de Yautepec, Morelos.

**6. DE LA AUDIENCIA DE INFORMACIÓN TESTIMONIAL.** El **nueve de junio del año que transcurre**, se desahogó la información testimonial ordenada en autos a cargo de **CINTYA DOLORES CRUZ ÁLVAREZ, YOSAHANDI FLORES SALCEDO** y **CECILIA VITAL ROQUE**, por lo que una vez rendido su testimonio, se citó a las partes para oír sentencia, la cual ahora se pronuncia al tenor de los siguientes.

#### **CONSIDERANDOS:**

**I. COMPETENCIA Y VÍA.** Este Juzgado es **competente** legalmente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, toda vez que inmueble materia de la presente información se encuentra en el Municipio de Yautepec, Morelos, y la **vía** intentada es la correcta en términos de lo dispuesto por los artículos 1, 18, 23, 34 fracción III del Código Procesal Civil en



PODER JUDICIAL

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

vigor y 68 fracción I inciso A) de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, que establece que los juicios sobre información testimonial de dominio se tramitaran en la vía no contenciosa.

**II. LEGITIMACIÓN.** La legitimación activa de **NALLELY GARCÍA ANDREA** quedó acreditada con el contrato privado de compraventa de fecha **quince de noviembre del dos mil seis**, celebrado entre **\*\*\*\*\*** como vendedor y **NALLELY GARCIA ANDRACA** en su carácter de comprador, respecto del predio identificado como **\*\*\*\*\***, con una superficie de 400.00 m<sup>2</sup> (cuatrocientos metros cuadrados), por lo que se le otorga eficacia probatoria conforme los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil en vigor para acreditar el derecho del accionante.

**III.** Los artículos 1223, 1237 y 1238, del Código Civil del Estado, establecen:

*"Artículo 1223.- Prescripción es un medio de adquirir bienes o derechos, o de perder estos últimos, así como de liberarse de obligaciones establecidas por la ley."*

*"Artículo 1237.- La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser: I.- en concepto de dueño, si se trata de adquirir bienes, o en concepto de titular de un derecho real, si se trata de adquirir este derecho; II.- Pacífica, III.- Continua, IV.- Pública y V.- Cierta."*

*"Artículo 1238.- 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, continua, 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:

***“...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 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 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.”***

En el libro noveno de la ley adjetiva Civil antes citada establece en el artículo 1009 que:

***“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 esté promovida ni se promueva cuestión litigiosa alguna entre partes determinadas”. }***

En el presente caso, la promovente solicita se le declare propietaria del inmueble identificado como \*\*\*\*\*, que tiene una superficie de 400.00 m<sup>2</sup> (cuatrocientos metros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias: **AL**



PODER JUDICIAL

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

**NORESTE** en 20.48 metros colinda con TOMAS SALGADO SALGADO; **AL SUR** en 15.03 metros colinda con camino de acceso; **AL ORIENTE** en 24.34 metros con propiedad particular, y **AL PONIENTE** en 20.74 metros colinda con TOMAS SALGADO SALGADO, acompañando a su petición contrato privado de compraventa de fecha **quince de noviembre de dos mil seis**, celebrado entre \*\*\*\*\* como vendedor y **NALLELY GARCIA ANDRACA** en su carácter de comprador, respecto del predio identificado como \*\*\*\*\*, con una superficie de 400.00 m2 (cuatrocientos metros cuadrados); el **certificado de inexistencia de registro** expedido por el **Director General del Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos**, de fecha **tres de marzo de dos mil veintiuno**, en el que se asienta que no se encontró registro de dicho inmueble; **el oficio número ST/IP/F1002108/20** de catorce de diciembre de dos mil veinte, emitido por el **encargado de despacho del Registro Agrario Nacional en Morelos**, en el cual se informa que el bien raíz de que se trata no se encuentra comprendido dentro de la poligonal de algún núcleo agrario.

En ese sentido manifestó que mediante contrato de fecha **quince de noviembre de dos mil seis** adquirió por contrato privado de compraventa celebrado con **TOMÁS SALGADO SALGADO** el inmueble materia del presente juicio, siendo que desde que adquirió el presente juicio ha continuado con su posesión de forma ininterrumpida por persona alguna, de manera pública al ser conocida por sus vecinos y colindantes del lugar, cierta al estar debidamente delimitado e identificado y de buena fe al ejercer actos de dominio por virtud de la causa generadora de la posesión, siendo reconocida como legítima propietaria por los colindantes y vecinos del lugar.

**III.- ESTUDIO DE LOS MEDIOS APORTADOS.** De lo actuado en la presente información testimonial de dominio,

promovida por **NALLELY GARCIA ANDRACA** a efecto de cumplir con lo dispuesto en el citado artículo 662 de la ley Adjetiva Civil en vigor, se hizo del conocimiento de las presentes diligencias, al Ministerio Público adscrito a este Juzgado y al Director del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado; y se notificó a los colindantes mismos que no manifestaron inconformidad con las presentes diligencias.

Se recibió el testimonio de \*\*\*\*\*, y \*\*\*\*\*, y \*\*\*\*\*, y se hizo la publicación de edictos, publicándolos en el periódico "El Regional del Sur" y en el Boletín Judicial que emite el Tribunal Superior de Justicia del Estado en fecha **treinta de marzo de dos mil veintidós**, convocando a quienes se creyeran con derecho al bien inmueble en cuestión.

**V.- MARCO NORMATIVO.** Ahora bien, atendiendo a lo establecido en los numerales 980, 981 y 982 del Código Civil en vigor del Estado de Morelos, los cuales establecen lo siguiente:

**"ARTICULO 980.- POSESIÓN DE BUENA Y MALA FE.** *Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.*

*Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Se entiende por título la causa generadora de la posesión."*

**"ARTICULO 981.- PRESUNCIÓN DE LA BUENA FE.** *La buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde la carga de la prueba.*

*La posesión adquirida de buena fe no pierde ese carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente."*

**"ARTICULO 982.- DERECHOS DEL POSEEDOR ORIGINARIO DE BUENA FE.** *El poseedor de buena fe que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio, tiene los derechos siguientes:*

*I.- El de hacer suyos los frutos percibidos, mientras su buena fe no es interrumpida;*

*II.- El que se le abonen todos los gastos necesarios, lo mismo que los útiles, teniendo derecho a retener la cosa poseída hasta que se haga el pago;*

*III.- El de retirar las mejoras voluntarias si no se causa daño en la cosa mejorada o reparando el que se cause al retirarlas; y*

*IV.- El de que se le abonen los gastos hechos por él para la producción de los frutos naturales e industriales que*



PODER JUDICIAL

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

*no hace suyos por estar pendientes al tiempo de interrumpirse la posesión, teniendo derecho al interés legal o convencional sobre el importe de esos gastos desde el día en que los haya hecho.*

*El poseedor de buena fe no responde del deterioro o pérdida de la cosa poseída, aunque haya ocurrido por hecho propio, pero sí responde de la utilidad que el mismo haya obtenido de la pérdida o deterioro.”*

De los preceptos legales se advierte, que para el caso de promover información testimonial de dominio, como ocurre en la especie, el poseedor de buena fe es el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer.

Entendiendo por título la causa generadora de la posesión, es decir el justo título en virtud del cual entró a poseer; mismo que de acuerdo a la teoría se puede definir como "el que es bastante para transferir el dominio; el **justo título** comprende dos supuestos, a saber: a) Aquél que transmite el dominio y que, por tanto, constituye un **título** de propiedad y b) Aquél que en principio sería apto para transmitir el dominio, pero que debido a un vicio ignorado por el adquirente, sólo le transmite la posesión.

Por lo tanto, el **justo título** es la causa generadora de la posesión, es decir, el acto o fundamento que da origen o transmite la posesión a **título** de dueño.

Ahora bien, es menester destacar lo que es un poseedor de buena fe; el cual entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho a poseer y el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

En el presente caso la promovente refiere que posee de buena fe, y de manera pública, continua, cierta y pacífica, con base en el contrato privado de compraventa de fecha **quince de noviembre del dos mil seis**, celebrado entre \*\*\*\*\* como vendedor y \*\*\*\*\* en su carácter de comprador, respecto del predio identificado como \*\*\*\*\* , con una superficie de 400.00 m2 (cuatrocientos metros cuadrados) y las siguientes medidas y colindancias: **AL NORESTE** en 20.48 metros colinda con \*\*\*\*\*; **AL SUR** en 15.03

metros colinda con camino de acceso; **AL ORIENTE** en 24.34 metros con propiedad particular, y **AL PONIENTE** en 20.74 metros colinda con \*\*\*\*\*.

Al efecto el artículo 1729 del Código Civil en vigor dispone lo siguiente:

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

En la especie tenemos que la causa generadora la constituye un contrato de compraventa que no cumple con las formalidades que exige la ley, sin embargo, cuando existe ausencia de formalidad en la compraventa, no impide la prescripción adquisitiva; pero si, es necesario acreditar la existencia de tal acto jurídico, situación que aconteció en el presente caso, en base a lo anteriormente expuesto, por lo tanto, se le concede pleno valor probatorio a la citada documental en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que con la misma se acreditó el primer elemento de la prescripción positiva que es el título suficiente para poseer y por ende se encuentra revelada la causa generadora de su posesión, así como la buena fe del promovente.

#### **VI.- ESTUDIO DE LA INFORMACION TESTIMONIAL.**

Ahora bien, no obstante lo anterior, debe decirse que si bien es cierto, la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la [prescripción](#), cuando esté demostrado, tanto que dicho poseedor es el dominador de la cosa (el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico), como que empezó a poseerla en virtud de una causa diversa a la que origina la posesión derivada.

Esto es, cuando se tiene título, ya sea objetiva o subjetivamente válido, por emanar la posesión de un acto jurídico que por su naturaleza sea traslativo de propiedad, como son la venta, la donación, la permuta, el legado, la adjudicación por remate, la dación en pago, etcétera.



PODER JUDICIAL

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

Sin embargo, debe establecerse que si por efecto de una venta, o de cualquier otro acto traslativo de dominio, el poseedor de un bien recibió la cosa de una persona, puede adquirir por **prescripción positiva** el bien, ello será siempre y cuando reúna los demás requisitos legales a que hace referencia los artículos 1237 y 1238 del Código Civil en vigor, como lo son que la posesión debe ser además de manera pacífica, continua, cierta y pública y por el tiempo que establece la ley para tal efecto.

Por lo que a criterio de la que resuelve, dichos requisitos quedaron debidamente acreditados, habida cuenta de que de la testimonial ofrecida por la promovente para el efecto de acreditar los extremos de la Fracción II del artículo 662 de la Ley Adjetiva Civil en vigor, se advierte que los atestes **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\***y **\*\*\*\*\***, declararon respecto de la causa generadora de la posesión así como las condiciones de la posesión que dice tener el promovente.

Desprendiéndose respecto a la primera testigo **\*\*\*\*\***, que refirió lo siguiente:

*"Que conoce a su presentante, porque son amigas y fueron compañeras en la escuela, que conoce a \*\*\*\*\* , porque fue pareja sentimental de mi mamá \*\*\*\*\* , que conoce el predio materia del presente juicio, porque \*\*\*\*\* fue quien vendió el predio a \*\*\*\*\* , yo estuve presente, como ya lo dije mi mamá fue pareja sentimental de \*\*\*\*\* , que el propietario del bien es \*\*\*\*\* , quien lo adquirió por medio de un contrato de compraventa, celebrado el quince de noviembre del dos mil seis, que le costó \*\*\*\*\* , que el predio lo posee \*\*\*\*\* desde el quince noviembre del dos mil seis, que la actora lo posee de forma pacífica, que lo posee de forma continua, de forma pública, de forma cierta, de buena fe, como dueña, que el inmueble no está inscrito en el Registro Público, que lo promovente no cuenta con escrituras por eso es que están en este juicio, que \*\*\*\*\* sufraga todos los impuestos. Siendo todo lo que deseaba manifestar."*

Por cuanto al segundo de los atestes **\*\*\*\*\*** declaró lo siguiente:

*"Que conoce a la promovente porque son amigas, desde hace veinticinco años, que conoce a \*\*\*\*\* , porque es quien le vendió un predio a \*\*\*\*\* , que conoce el predio de la información testimonial, que lo conoce porque estuvo presente en el momento en el que se celebró el contrato de compraventa entre \*\*\*\*\* y*

\*\*\*\*\*, que el propietario del predio es \*\*\*\*\*, quien lo adquirió por un contrato de compraventa, celebrado el quince de noviembre del dos mil seis, en la cantidad de \*\*\*\*\*, que el pedio lo posee \*\*\*\*\* desde el día quince de noviembre del dos mil seis, quien los posee de manera pacífica, continua pública, cierta, de buena fe y en concepto de dueño, que el predio todavía no está registrado en el Registro Público de la Propiedad, por eso es que se determinó abrir este juicio, que los gasto del predio los sufraga \*\*\*\*\*."

Por cuanto a la **tercera** y última de los atestes, de nombre \*\*\*\*\* , manifestó:

"Que conoce a \*\*\*\*\* , porque son amigas, que \*\*\*\*\* fue la persona que le vendió el terrero a \*\*\*\*\* , porque fue la persona que le vendió el predio a \*\*\*\*\* , que conoce el pedio que nos ocupa, porque acompañó a \*\*\*\*\* cuando compró el terreno, que la propietaria del bien es \*\*\*\*\* , quien lo adquirió por un contrato de compraventa, celebrado el quince de noviembre del dos mil seis, en un precio de \*\*\*\*\* , que el pedio lo posee \*\*\*\*\* desde el día quince de noviembre del dos mil seis, quien los posee de manera pacífica, continua pública, cierta, de buena fe y en concepto de dueño, que no está inscrito en el Registro Público por eso es que se está llevando este juicio y quien sufraga los gastos del terreno es \*\*\*\*\* , siendo todo lo que deseo manifestar."

Testimonios que valorados conforme a las leyes de la lógica y de la experiencia de acuerdo al sistema de la sana crítica tal como lo dispone el artículo **490** de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos; es dable otorgarles valor probatorio, pues los mismos se rindieron con todas las formalidades que la Ley en cita establece para tal efecto, aunado al hecho de que los testigos declararon uniformemente y su testimonio fue claro, preciso, sin dudas ni reticencias, concedores directamente de los hechos en virtud de haberlos percibido con sus sentidos, quienes apreciaron la realidad del caso; ya que los testigos quienes mediante sus sentidos pueden percibir la forma en que se ha poseído un bien; además de que los mismos manifestaron no tener interés en el presente asunto, ni motivos de odio o rencor en contra de las partes, circunstancia que nos lleva a deliberar que los atestes tienen completa imparcialidad, lo que establece la firme convicción de ser verdad los hechos sobre los cuales declararon.



PODER JUDICIAL

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

Sirve de apoyo los siguientes criterios jurisprudenciales que establecen lo siguiente:

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

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

**“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, EL REQUISITO DE PUBLICIDAD EN LA POSESIÓN QUE REQUIEREN LAS FRACCIONES I Y III DEL ARTÍCULO 1152 DEL CÓDIGO CIVIL PARA LA, SE PRUEBA CON LA TESTIMONIAL Y NO EN BASE A PRESUNCIONES.**El requisito de publicidad en la posesión que para la prescripción adquisitiva establece el artículo 1152, fracciones I y III, del Código **Civil**, no se demuestra a base de presunciones, dado que sólo mediante los sentidos puede percibirse la forma en que se ha poseído un bien, por lo que la prueba adecuada es la **testimonial**, porque son los testigos quienes pueden declarar cómo han percibido el desarrollo de esa situación concreta a lo largo del tiempo.”

NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN **MATERIA CIVIL** DEL PRIMER CIRCUITO.  
I.9o.C.52 C

Por lo tanto, de dichas declaraciones se puede advertir claramente que, los hechos en que fundan su acción el promovente, fue corroborado por sus testigos, es decir, acreditó que la posesión del inmueble la ha tenido desde la fecha de celebración de la compra venta, de lo que se deduce que ha quedado acreditado que la promovente ha detentando la posesión por más de cinco años, por lo que resulta inconcuso que ha operado a su favor la prescripción solicitada.

Probanza que surte eficacia probatoria a la pretensión de los solicitantes, para acreditar sus diligencias; ya que como se dijo en líneas que anteceden, los atestes de referencia manifestaron que saben y les consta los hechos sobre los que declararon en el sentido de que dicho inmueble lo adquirió su

presentante por medio de la compraventa, con lo que quedó acreditada la causa generadora de su posesión.

Sirve de apoyo a lo anterior el criterio sostenido en la siguiente tesis que a la letra enuncia:

Novena Época

Instancia: OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: IX, Abril de 1999

Tesis: I.8o.C.26 K

Página: 591

**"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."

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Novena Época

Instancia: OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: IV, Septiembre de 1996

Tesis: I.8o.C.58 C

Página: 759

**"TESTIMONIAL. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA PRUEBA.** Es de explorado derecho que las declaraciones de quienes atestiguan en un procedimiento judicial deben ser valoradas por el juzgador, teniendo en cuenta tanto los elementos de justificación concretamente especificados en las normas positivas de la legislación aplicable, como todas las demás circunstancias, objetivas y subjetivas que, mediante un proceso lógico y un correcto raciocinio, conduzcan a determinar la mendacidad o veracidad del testigo, pues éste no sólo es un narrador de un hecho, sino ante todo de una experiencia que vio y escuchó y por ende, su declaración debe apreciarse con tal sentido crítico. Por otra parte, la valoración de la prueba testimonial implica siempre dos investigaciones, a saber: la primera relativa a la veracidad del testimonio en la que se investiga la credibilidad subjetiva del testigo; la segunda es sobre la credibilidad objetiva del testimonio, tanto de la fuente de la percepción que el testigo afirma haber recibido, como en relación al contenido y a la forma de la declaración."

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.



PODER JUDICIAL

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

En mérito de lo anterior, y tomando en consideración lo detallado en los considerandos que anteceden, especialmente el contrato de compraventa, con el cual quedó acreditado el título generador de la posesión y el derecho sobre el bien inmueble motivo de este Procedimiento No Contencioso, mismo que le da una presunción en concepto de dueño o de propietario, requisito necesario para dar inicio a la prescripción positiva.

Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión, situación que aconteció en el presente caso, ya que la causa generadora de la posesión consistente en el contrato de compraventa exhibido por la accionante, con lo cual acreditó su causa generadora de la posesión.

Apoya lo anterior, los siguientes criterios de jurisprudencia, que a la letra dicen:

No. Registro: 211,724  
Tesis aislada  
Materia(s): Civil  
Octava Época  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
Tomo: XIV, Julio de 1994  
Tesis:  
Página: 712

**“POSESIÓN. CAUSA DE LA.** La entrega material de la posesión de un inmueble no puede estimarse como título necesario para usucapir el bien, en virtud de que de conformidad con lo previsto por el artículo 1368 del Código Civil del Estado de Puebla, por tal debe entenderse la causa generadora de la posesión, es decir, el acto celebrado capaz de transmitir las obligaciones y derechos o situaciones jurídicas concretas respecto del bien, como puede ser una compraventa, una permuta, donación, etcétera, de ahí que si el interesado nada dijo a este respecto, es indudable que no precisó la causa generadora de su posesión, pues de lo que refirió únicamente se desprende que le fue entregada la posesión del bien, mas no así cuál fue la causa que la generó.”

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

No. Registro: 212,065  
Tesis aislada  
Materia(s): Civil  
Octava Época  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
Tomo: XIV, Julio de 1994  
Tesis:  
Página: 855

**“USUCAPIÓN. CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DEBE SEÑALARSE Y ACREDITARSE AUN EN CASO DE MALA FE. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TLAXCALA).** De los términos de los artículos 1124, 1129, 1173 y 1186 fracción I del Código Civil del Estado de Tlaxcala, se colige que para que prospere la acción de usucapión es necesario que el demandante señale y demuestre la causa generadora de la posesión y cuándo ocurrió, aun en el caso de mala fe, a fin de que el juzgador pueda determinar la calidad y naturaleza de dicha posesión y para precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción adquisitiva, máxime que no toda posesión es útil para que se materialice la figura de mérito, pues caso habrá en que se haya obtenido con violencia, en que la posesión útil comienza cuando medie una causa legal posterior para adquirir la misma pacíficamente (artículo 1189 del referido ordenamiento sustantivo). Siendo así, no basta con que alegue y demuestre haber poseído durante determinado tiempo, que incluso puede ser mayor al establecido por la ley en materia de prescripción positiva, sino es menester que el sujeto exprese y acredite la causa que la originó.”

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Bajo ese contexto y tomando en consideración que de conformidad con lo que dispone el artículo 1011 del Código Procesal Civil, fueron debidamente citadas las personas que pudieran tener algún interés en las presentes diligencias, en su carácter de colindantes del bien inmueble antes mencionado, mismos que no comparecieron no obstante haber sido legalmente notificados y no existiendo oposición alguna en las diligencias, en consecuencia y toda vez que quedó demostrada que la posesión que la promovente ha detentado sobre el bien inmueble de referencia ha sido por el tiempo suficiente y con los requisitos que marcan los artículos 1235, 1237 y 1238 del Código Civil en vigor para el Estado de Morelos; aunado a lo anterior, el hecho de que **no existió oposición alguna por parte de los colindantes o tercero alguno.**



PODER JUDICIAL

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

Además dicho predio no se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, ni se encuentra contenido en núcleo agrario, tal como se desprende del **certificado de inexistencia de registro**, expedido por el **Registrador y Director del Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos**, en el que se asienta que no se encontró registro de dicho inmueble, así como del oficio de doce de septiembre del dos mil dieciocho, expedido por el **Subdelegado Técnico del Registro Agrario Nacional Delegación Estatal Morelos**, del cual se desprende que el bien raíz de que se trata no se encuentra comprendido dentro de la poligonal de algún núcleo agrario, documentales que al ser de carácter indubitablemente público, se les confiere pleno valor probatorio, en términos de lo establecido en los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, para acreditar que no existen antecedentes registrales del predio en cuestión.

En tales consideraciones y una vez que han sido valoradas las pruebas materia a estudio, se arriba a la conclusión de que la promovente \*\*\*\*\* ha demostrado fehacientemente en autos que desde el veintidós de enero de dos mil diez, entro en posesión del inmueble identificado como \*\*\*\*\* en virtud del contrato de compra venta base de su acción, posesión que la promovente ha tenido por más de cinco años, en concepto de dueña, de forma pacífica, continua, pública y cierta al haberla adquirido a través del contrato de compraventa mencionado, celebrado el quince de noviembre del dos mil seis, entre \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* , por tanto se estima que ha operado en favor de la impetrante la prescripción positiva sobre el inmueble de referencia, al haberlo poseído por el tiempo y con las condiciones exigidas por la ley de la materia para adquirirlo, en consecuencia, se **aprueban** las presentes diligencias de

información testimonial, **declarando** que \*\*\*\*\* se ha convertido en propietaria del predio identificado como \*\*\*\*\*, que tiene una superficie de 400.00 m<sup>2</sup> (cuatrocientos metros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORESTE** en 20.48 metros colinda con \*\*\*\*\*; **AL SUR** en 15.03 metros colinda con camino de acceso; **AL ORIENTE** en 24.34 metros con propiedad particular, y **AL PONIENTE** en 20.74 metros colinda con \*\*\*\*\*, **en virtud de la prescripción que ha operado en su favor.**

**VII. PROTOCOLIZACIÓN DE LAS PRESENTES DILIGENCIAS.** Ahora bien, tomando en consideración que la presente resolución se tiene como título de propiedad de \*\*\*\*\*, respecto del bien inmueble identificado en líneas precedentes, por consiguiente, se ordena enviar los presentes autos al notario público que designe el promovente a efecto de que se lleve a cabo la protocolización de las presentes diligencias y se proceda a su inscripción ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, lo anterior en apego a lo dispuesto por el numeral 1022 del Código Procesal Civil en vigor.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 1237 del Código Civil en Vigor; 662, 1009, 1010, 1011, 1013, 1022 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil en vigor, se:

### **RESUELVE**

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

**SEGUNDO.-** Se aprueban las presentes diligencias que mediante procedimiento no contencioso respecto a la información testimonial de dominio, que promovió \*\*\*\*\*, en consecuencia;

**TERCERO.-** Se **declara** que \*\*\*\*\*, se ha convertido en propietaria del predio identificado como \*\*\*\*\*, que tiene una superficie de 400.00 m<sup>2</sup>



PODER JUDICIAL

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

(cuatrocientos metros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORESTE** en 20.48 metros colinda con \*\*\*\*\*; **AL SUR** en 15.03 metros colinda con camino de acceso; **AL ORIENTE** en 24.34 metros con propiedad particular, y **AL PONIENTE** en 20.74 metros colinda con \*\*\*\*\*, **en virtud de la prescripción que ha operado en su favor.**

**CUARTO.-** Tomando en consideración que la presente resolución se tiene como título de propiedad de \*\*\*\*\* , respecto del bien inmueble identificado en líneas precedentes, por consiguiente, se ordena enviar los presentes autos al notario público que designe el promovente a efecto de que se lleve a cabo la protocolización de las presentes diligencias y se proceda a su inscripción ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, lo anterior en apego a lo dispuesto por el numeral 1022 del Código Procesal Civil en vigor

**QUINTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así, definitivamente lo resolvió y firma, la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, **Licenciada NORMA DELIA ROMÁN SOLÍS**, ante el Secretario de Acuerdos, **Licenciado ISAAC ISAÍAS YÁÑEZ MILLÁN**, con quien legalmente actúa y da fe.

*NDS*