



PODER JUDICIAL

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

Xochitepec, Morelos, a los trece días del mes de julio del año dos mil veintidós.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente radicado bajo el número **691/2020** radicado ante la *Primera Secretaría* de este H. Juzgado, relativo al juicio tramitado en la vía no contenciosa la **INFORMACIÓN TESTIMONIAL DE DOMINIO** promovido por ***** y:

R E S U L T A N D O S:

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

1. PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA.- Mediante escrito presentado el *diecisiete de diciembre de dos mil veinte*, en la Oficialía de Partes común de este Octavo Distrito Judicial del Estado, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció *****, promoviendo en la vía no contenciosa información testimonial de posesión para acreditar el dominio pleno del bien inmueble materia de la solicitud. Manifestó los hechos en los que sustenta su pretensión, invocó el derecho que consideró aplicable al caso, por último, exhibió los documentos base de su acción.

2. ADMISIÓN DEL PROCEDIMIENTO.- Mediante auto de *dieciocho de diciembre de dos mil veinte*, se admitió a trámite la solicitud en la vía y forma propuesta, se ordenó dar intervención al Agente del Ministerio Público Adscrito, así como al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a quien se ordenó notificar mediante exhorto. Así mismo, se ordenó convocar a quienes se creyeran con derecho al inmueble materia del presente juicio mediante una publicación en un periódico de mayor circulación y el Boletín Judicial que edita este H. Tribunal, así como la fijación de un aviso en los estrados del Juzgado y en la receptoría de rentas.

3.- NOTIFICACIÓN DE LOS COLINDANTES.- Mediante comparecencia ante este Juzgado de *ocho de marzo de dos mil veintiuno* y cedula de notificación de *dieciocho de marzo de dos mil veintiuno*, se notificó a los colindantes del inmueble materia de juicio, la tramitación del asunto que nos ocupa.

5. PUBLICACIÓN DE EDICTOS.- Mediante escrito presentado el *veintidós de marzo de dos mil veintiuno*, se tuvo a la promovente exhibiendo las publicaciones

realizadas en el Boletín Judicial así como en un periódico de mayor circulación de los edictos ordenados en autos.

4. NOTIFICACIÓN DEL REGISTRADOR.- Mediante cedula de notificación personal de *veintiséis de octubre de dos mil veintiuno*, se notificó al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos la tramitación del presente juicio; sin embargo, y toda vez que la notificación no se realizó en termino de ley, por auto de siete de diciembre de dos mil veintiuno, se ordenó reponer dicha notificación, por lo que, el *treinta de marzo de dos mil veintidós*, se le notifico de la tramitación del procedimiento que nos ocupa.

6. INFORMACIÓN TESTIMONIAL y TURNO PARA RESOLVER.- En diligencia de *uno de abril de dos mil veintidós*, tuvo verificativo el desahogo de información testimonial de dominio y se ordenó turnar los presentes autos para resolver en definitiva.

7.- AUTO REGULATORIO y TURNO PARA RESOLVER.- El *veinticuatro de mayo de dos mil veintidós*, se dictó auto regulatorio, a efecto de notificar al diverso colindante, por lo que se ordenó dejar sin efecto la citación para resolver, en consecuencia y una vez que se dio debido cumplimiento a lo anterior, el *seis de junio de dos mil veintidós*, se ordenó turnar para resolver.

8.- CAMBIO DE TITULAR y TURNO PARA RESOLVER.- El *dieciséis de junio de dos mil veintidós*, se ordenó devolver los autos a la Secretaria a efecto de notificar el cambio de Titular, por lo que una vez hecho lo anterior, el *veintidós de junio de dos ml veintidós*, se ordenó turnar a resolver, lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:

C O N S I D E R A N D O S:

I. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 87 y 105 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos; 18, 21, 23, 24, 29 y 34 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

En ese tenor, en lo que respecta a la **competencia por razón del grado**, este Juzgado es competente para conocer el presente asunto ya que, se encuentra eminentemente en Primera Instancia.



PODER JUDICIAL

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

Por cuanto a la competencia de **materia** este Órgano Jurisdiccional es competente, al ser las pretensiones civiles.

De igual manera, tratándose de la **competencia por razón de territorio**, se debe tomar en consideración lo preceptuado por el dispositivo **34 fracción III** del Código Adjetivo Civil en vigor del Estado de Morelos que dispone:

...”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 este procedimiento se encuentra ubicado en: *********, lugar donde ejerce ámbito competencial éste Tribunal, por ende, resulta innegable la competencia que le asiste a este Juzgado para conocer y resolver el asunto que nos atiende.

II. ANÁLISIS DE LA VÍA.- Se procede al análisis de la vía en la cual la accionante intenta 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.

Robustece la anterior determinación la siguiente jurisprudencia que expone:

*Época: Novena Época Registro: 178665
Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis:
Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la
Federación y su Gaceta Tomo XXI, Abril de 2005
Materia(s): Común Tesis: 1a./J. 25/2005
Página: 576*

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 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.

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad determina que **la vía elegida es la correcta**, en términos de los preceptos **349 y 662** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado.



PODER JUDICIAL

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

En tales condiciones, la vía analizada es la idónea para este procedimiento, ya que, el artículo **662** de la Ley Adjetiva Civil, establece ésta vía para la tramitación de los juicios de prescripción adquisitiva sin antecedentes registrales, tal y como ocurre con el presente juicio.

Sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la actora, pues el estudio de la vía, no significa la procedencia de la acción misma.

III.-INTERÉS JURÍDICO. Se debe establecer el interés jurídico de la accionante, al ser un presupuesto procesal necesario, estudio que se encuentra contemplado en el artículo **218** del Código Procesal Civil, análisis que es obligación de esta autoridad y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio, tal y como lo ordena la siguiente Jurisprudencia aplicada por identidad de razones jurídicas:

*Época: Décima Época Registro: 2006503
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo
de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario
Judicial de la Federación Libro 6, Mayo de 2014,
Tomo III Materia(s): Común, Civil Tesis:
I.13o.C.12 C (10a.) Página: 2040*

**INTERÉS JURÍDICO E INTERÉS LEGÍTIMO.
SUS DIFERENCIAS EN MATERIA CIVIL.**

La doctrina concibe al interés legítimo como una institución mediante la cual se faculta a todas aquellas personas que, sin ser titulares del derecho lesionado por un acto de autoridad, es decir, sin ser titulares de un derecho subjetivo tienen, sin embargo, un interés en que un derecho fundamental, sea respetado o reparado. En otras palabras, implica el reconocimiento de la legitimación a la persona cuyo sustento no se encuentra en un derecho subjetivo otorgado por cierta norma jurídica, sino en un interés cualificado que de hecho pueda tener respecto de la legalidad de determinados actos de autoridad. La nueva Ley de Amparo diferencia claramente el interés jurídico del legítimo, pues al respecto el artículo 5o., preceptúa que el primero consiste en un derecho subjetivo y el segundo se refiere a una situación frente al orden jurídico. De hecho, uno de los principales objetivos pretendidos con ese precepto fue, precisamente permitir el acceso al amparo a aquellas personas no afectadas en su esfera jurídica por actos administrativos (interés legítimo), no obstante carecieran de la titularidad del derecho subjetivo respectivo (interés jurídico); es decir, ampliar el número de personas que pudieran acceder a la Justicia

Federal en defensa de intereses, difusos y colectivos. Es así que no resulta factible equiparar ambas clases de interés -jurídico y legítimo-, pues la doctrina, la jurisprudencia y el órgano legislativo que expidió la Ley de Amparo así lo han estimado al señalar que mientras el interés jurídico requiere ser tutelado por una norma de derecho objetivo o, en otras palabras, precisa de la afectación a un derecho subjetivo; en cambio, el interés legítimo supone únicamente la existencia de un interés respecto de la legalidad de determinados actos, interés que no proviene de la afectación a la esfera jurídica del individuo, sino directa o indirectamente de su situación particular respecto al orden jurídico. Por consecuencia, el interés jurídico en materia civil establecido en la ley de la materia tiene por fin garantizar derechos fundamentales contra actos de autoridad jurisdiccional y, por su parte, el interés legítimo se dirige a garantizar tales derechos, pero vinculados con actos atribuibles a autoridades administrativas que afecten a personas o a determinados núcleos sociales; de ahí sus evidentes diferencias.

En este orden, el artículo 662 del Código Procesal Civil, refiere:

*...” **ARTICULO 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...”*

De lo cual se desprende que, para promover la información testimonial de dominio, es necesario demostrar la causa generadora de la posesión, que se traduce en el interés jurídico para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.

En el caso, el interés jurídico de la accionante se encuentra debidamente acreditado con la existencia de un contrato privado de compraventa celebrado el *quince de junio de dos mil nueve*, entre ********* como vendedor y ********* como compradora respecto al bien inmueble identificado como **“*******, con una superficie de 200.00



PODER JUDICIAL

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

(doscientos) metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: En **16.74** metros colindando con *****.

AL SUR: En **16.71** metros colindando con *****.

AL ORIENTE: En **11.96** metros colindando con servidumbre de paso.

AL PONIENTE: En **11.96** metros colindando con *****.

Documental de la cual se infiere el interés jurídico de la accionante para iniciar el procedimiento no contencioso que nos ocupa.

Sin menoscabo del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la actora, pues el estudio del interés jurídico, no significa la procedencia de la acción misma.

IV.- 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:

“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***



PODER JUDICIAL

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

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 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 por sentencia declare que ha adquirido los derechos de



PODER JUDICIAL

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

propiedad por prescripción adquisitiva del predio urbano con superficie de 200.00 metros cuadrados y que se encuentra ubicado en *****; 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 **quince de junio de dos mil nueve**, que celebró con el **C. *******, en su carácter de vendedor y la accionante en calidad de compradora, el cual se encuentra ratificado ante el Juez de Paz Municipal de Xochitepec, Morelos, con fecha veintitrés de octubre de dos mil nueve, por lo que, al ser ratificado dicho documento por un funcionario público en pleno ejercicio de sus funciones, se le concede pleno valor y eficacia probatoria en términos del artículo 490 del Código Procesal Familiar vigente.

Luego entonces, 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 *****, con una superficie de 200.00 (doscientos) metros cuadrados; 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 **quince de junio de dos mil nueve**, 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 vendedor y *****, en su calidad de compradora, de fecha **quince de junio de dos mil nueve**, en el que se señala como objeto del contrato, el predio identificado como

*****), con una superficie de 200.00 (doscientos) metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: En **16.74** metros colindando con *****.

AL SUR: En **16.71** metros colindando con *****.

AL ORIENTE: En **11.96** metros colindando con servidumbre de paso.

AL PONIENTE: En **11.96** metros colindando con *****.

Documental que ha sido previamente valorada en líneas que anteceden, y a la cual se le ha otorgado pleno valor probatorio respecto de la causa generadora de la posesión de la promovente en relación al predio materia del presente procedimiento; así también, del **certificado de inexistencia de registro** de fecha **veinticinco de noviembre de dos mil veinte**, expedida por la Directora General del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, 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 **16.74** metros colindando con *****.

AL SUR: En **16.71** metros colindando con *****.

AL ORIENTE: En **11.96** metros colindando con servidumbre de paso.

AL PONIENTE: En **11.96** metros colindando con *****.

Con una superficie de 200.00 (doscientos) metros cuadrados.

Sin que exista 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 **doce de febrero de dos mil veinte**, por el Director de Impuesto Predial y Catastro de Xochitepec, 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 *****), con una superficie de 200.00 metros cuadrados (doscientos metros cuadrados), por lo que, al adminicular el certificado de inexistencia de registro con dicho avalúo, se puede inducir que la superficie del inmueble no ha variado respecto de la superficie asentada en el contrato causa generadora de su posesión, por lo cual, se considera plenamente identificado



PODER JUDICIAL

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

el bien inmueble del que pretende se declare su dominio pleno.

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 ***** , de fecha **seis de noviembre de dos mil diecinueve**, suscrito por el Encargado de Despacho del Registro Agrario Nacional en Morelos, M.D. Miguel Ángel Álvarez Castro, 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.

Asimismo, a efecto de acreditar que dicho bien inmueble no se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, exhibió el oficio ***** de fecha **veinticinco de noviembre de dos mil veinte**, en el que consta la **certificación de inexistencia de registro** del bien inmueble identificado como: ***** , expedida por la Directora General del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

Probanza a las cuales, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil se le concede pleno valor probatorio, en razón de encontrarse expedidos por funcionarios públicos en pleno ejercicio de sus funciones, sin embargo, no es de concederles eficacia probatoria, pues los mismos fueron expedidos, el oficio ***** , el veinticinco de noviembre de dos mil veinte, y el oficio ***** , el seis de noviembre de dos mil diecinueve, es decir excede de la temporalidad para considerarse válido, en atención a que de la fecha de su emisión, (veinticinco de noviembre de dos mil veinte y seis de noviembre de dos mil diecinueve) a la fecha de la citación para sentencia han transcurrido aproximadamente veintiocho y treinta y un meses, respectivamente, de ahí que, dichos documentos no cumplen con los fines informativos que prevé la legislación aplicable, máxime que, dada la temporalidad esta Juzgadora no tiene la certeza que a la fecha dicho inmueble se encuentre sin registro, aunado a que del oficio expedido por el Registro Agrario Nacional se advierte que el mismo

tiene una leyenda que indica que, “...la presente información puede estar sujeta a cambio por la actualización de la base de datos...”.

De igual manera obran las documentales consistentes en la declaración para el pago de impuesto sobre adquisición de inmuebles, expedido por la receptoría de rentas de la tesorería Municipal del Ayuntamiento de Xochitepec, Morelos, de treinta y uno de enero de dos mil once, en el cual consta la descripción de la operación correspondiente al contrato privado de compraventa de quince de junio de dos mil nueve, documental a la cual se le concede valor probatorio y eficacia plena en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, con la cual se acredita la causa generadora de la posesión detentada por la promovente sobre del bien inmueble motivo de la presente resolución, pues en ella se detalla el contrato privado celebrado entre la accionante y *****.

De igual manera se exhibió un recibo de pago del impuesto predial de fecha veinte de noviembre de dos mil veinte, expedido por el Ayuntamiento Municipal de Xochitepec, Morelos, en el cual aparece como propietaria ***** , por lo que, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, se le resta valor y eficacia probatoria, ya que, de la misma, **no se demuestra la causa generadora de la posesión detentada por la accionante sobre el inmueble materia de este procedimiento.** Aunado a que dichas documentales, no son aptadas para acreditar la titularidad de un inmueble.

Sirve de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

Décima Época, Registro: 2002151, emitida por la Segunda Sala, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro XIV, Noviembre de 2012, Tomo 2, materia común, Tesis: 2a./J. 141/2012 (10a.), Página: 1305

IMPUESTO PREDIAL. EL RECIBO O CERTIFICADO DE PAGO ES SUFICIENTE PARA ACREDITAR EL INTERÉS JURÍDICO EN EL JUICIO DE AMPARO PROMOVIDO CONTRA LAS LEYES QUE LO ESTABLECEN.

El interés jurídico que le asiste a la parte quejosa para reclamar en el juicio de amparo las leyes que establecen o modifican el impuesto predial en aspectos generales, con motivo de un acto de aplicación, puede acreditarse con el recibo o certificado de pago del tributo a su nombre,



PODER JUDICIAL

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

correspondiente al ejercicio de vigencia de la ley, pues de tal prueba deriva que es contribuyente de aquél, en relación con el predio a que el recibo se refiere y que realizó el pago de la contribución, sin que deba exigirse la aportación de mayores elementos de prueba; salvo en los casos en que se impugnen, en lo particular, normas que regulen determinados supuestos que requieran de la demostración, con mayores pruebas, de que el particular se encuentra comprendido en ellos.

Contradicción de tesis 258/2012. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero en Materias Penal y Administrativa del Octavo Circuito y Segundo en Materias Penal y Administrativa del Décimo Séptimo Circuito. 19 de septiembre de 2012. Cinco votos. Ponente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Secretaria: Guadalupe Margarita Ortiz Blanco.

Tesis de jurisprudencia 141/2012 (10a.). Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del veintiséis de septiembre de dos mil doce.

Finalmente, por lo que, respecta a la constancia expedida por el responsable temporal del INSUS en Morelos, de fecha veintidós de noviembre de dos mil diecinueve, se les resta valor y eficacia probatoria, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, ya que, de las mismas, **no se demuestra la causa generadora de la posesión detentada por la accionante sobre el inmueble materia de este procedimiento,** esto al limitarse a demostrar que, el inmueble motivo del presente procedimiento no se encuentra comprendido dentro de alguna expropiación a favor de dicho instituto.

De igual manera, 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 **dieciocho de diciembre de dos mil veinte**, como el auto de **siete de diciembre de dos mil veintiuno**, 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:

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

AL NORTE: En **16.74** metros colindando con *****.

AL SUR: En **16.71** metros colindando con *****.

AL ORIENTE: En **11.96** metros colindando **con servidumbre de paso.**

AL PONIENTE: En **11.96** metros colindando con *****.

Desprendiéndose **cuatro** colindantes, sin embargo, la promovente 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 NORTE:** en **16.74** metros colindando con ***** , **AL SUR:** en **16.71** metros colindando con ***** , **AL PONIENTE:** en **11.96** metros colindando con ***** .

Sin embargo, no se advierte que obre notificación personal alguna en el sumario respecto del diverso colindante, esto es, si al oriente colinda con servidumbre de paso, actualmente privada ***** , tenía la carga procesal de señalar se notificara personalmente al Ayuntamiento del Municipio de Xochitepec, Morelos, lo anterior es así, porque en términos del artículo 5¹ 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 H. Ayuntamiento de Xochitepec, Morelos, al colindar su bien inmueble al oriente con la privada ***** , y al no cumplir con tal imposición legal, es claro que no formula su petición conforme a las exigencias legales estipuladas en el artículo

¹ **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.



PODER JUDICIAL

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 ***** , pese a encontrarse notificado por conducto de su albacea de la radicación del presente procedimiento, así como del auto regulatorio, el mismo no fue convocado a la audiencia de Información testimonial, lo que de igual manera acontece con el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales, pues la información testimonial se llevó a cabo sin que, obrara en autos la notificación realizada a dicho Instituto, glosándose dicha notificación con posterioridad al desahogo de la misma, por lo cual, la audiencia mediante la cual se desahogó la información testimonial no se encontraba preparada conforme a la Ley, al no cumplir lo establecido en la fracción I del artículo 662 del código procesal civil vigente en el Estado de Morelos.

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 Público, y al Registrador de la Propiedad, al momento llevar a cabo la audiencia el exhorto por medio del cual se había notificado al instituto de servicios registrales y catastrales no se encontraba glosado en el expediente, aunado a que, no fueron citados todos los colindantes del predio materia de litis.

Por otro lado, exhibió los edictos publicados en el periódico **"El Regional del Sur"**; de fecha de once de marzo de dos mil veintiuno, así como también obra agregado en autos dos ejemplares del **Boletín Judicial** de fechas once y dieciséis de marzo de 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 Xochitepec, Morelos, 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 dieciocho de diciembre de dos mil veinte, de lo que se advierte que se dio difusión al procedimiento que nos atiende, configurándose el tercer elemento de la acción.

Ahora bien, se analizará la posesión detentada por la accionante, del marco jurídico referido en la presente determinación, se desprende que para la procedencia de la acción de **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** o **USUCAPION**, que consiste en la adquisición de bienes o derechos mediante la posesión, se requiere que dicha posesión reúna los siguientes requisitos:

- a) En concepto de dueño o de titular de un derecho real**
- b) Ejercida en forma:**
 - 1. Pacífica;**
 - 2. Pública;**
 - 3. Cierta;**
 - 4. Continua;**
 - 5. De Buena Fe;**
 - 6. Por el tiempo que fije la ley.**

Por lo cual, se procede en primer término, al estudio del requisito consistente en que la **posesión del bien a usucapir sea en concepto de dueño o titular de un derecho real**; al respecto, es de precisarse que este requisito se refiere al título por virtud del cual la promovente entró en posesión de la cosa o bien a usucapir, título que debe ser suficiente para darle derecho de poseer, entendiéndose por éste la causa generadora de la posesión, es decir, la causa por la cual se entró en posesión del bien.

Así la accionante funda la causa generadora de su posesión, en un contrato privado de compraventa de *quince de junio de dos mil nueve*, exhibiendo para tal efecto, el referido contrato traslativo de dominio, el cual puede ser consultado a foja 8 (ocho) del sumario sujeto a estudio, por lo que, resulta suficiente para probar la causa generadora de la posesión.

Lo anterior, toda vez que esta autoridad no puede realizar un examen oficioso de la veracidad de la documental citada, al ser el presente juicio de estricto derecho en términos del artículo 1 del Código Procesal Civil del Estado, además que esta potestad actúa ante la buena



PODER JUDICIAL

fe con que se conducen las partes en proceso, máxime que el asunto que nos ocupa se encuentra tramitado en la vía no contenciosa.

Robustece lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

*Época: Décima Época Registro: 2005897
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo
de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Gaceta del
Semanao Judicial de la Federación Libro 4,
Marzo de 2014, Tomo II Materia(s): Civil Tesis:
I.2o.C. J/1 (10a.) Página: 1431*

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. SI LA LITIS EN EL JUICIO SE ENTABLA ENTRE LOS SUSCRIPTORES DEL CONTRATO RESPECTIVO, LA FECHA CONTENIDA EN ÉSTE DEBE ESTIMARSE COMO VERDADERA MIENTRAS NO SE DEMUESTRE SU FALSEDAD.

Si bien es cierto que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación estableció en la jurisprudencia 1a./J. 9/2008, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVII, abril de 2008, página 315, de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).", que tratándose de la acción de prescripción positiva, para que un contrato traslativo de dominio pueda tener valor probatorio frente a terceros debe ser de fecha cierta; también lo es que de su lectura se advierte que ese requisito no se exige cuando el contrato fue suscrito entre la actora y la demandada en el juicio de prescripción. Lo anterior es así, toda vez que dicho órgano colegiado determinó en la referida jurisprudencia en relación con la idoneidad y eficacia de los documentos privados provenientes de terceros, que se ofrecen como base de la acción de prescripción, que no basta cualquier documento en que conste una operación traslativa de dominio, sino que se requiere que aquél sea de fecha cierta, lo que ocurre a partir de su inscripción en el Registro Público, su presentación ante fedatario público o la muerte de cualquiera de los firmantes, ello para darle eficacia en relación con terceros respecto de su fecha, y de la certeza del acto material contenido en él, pues para tener un

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

conocimiento certero del momento en que se creó, deben existir datos que den seguridad de que el documento no se confeccionó fraudulenta o dolosamente; como ocurriría si se asentara una fecha falsa. Por ello, cuando el contrato traslativo de dominio que se exhibe en el juicio de prescripción adquisitiva para acreditar la causa generadora de la posesión no proviene de un tercero extraño al juicio, sino de los propios litigantes, es evidente que la fecha y demás elementos del contrato privado deben estimarse verdaderos, mientras no sean objetados y se demuestre su falsedad.

Así también, la accionante a efecto de acreditar los requisitos establecidos en la fracción IV del numeral 662 de la legislación procesal civil, consistentes en que se compruebe debidamente la posesión, respecto del bien inmueble que nos ocupa de forma pacífica, pública, cierta, continua, de buena fe y por el tiempo que fije la Ley, ofreció tres testigos de nombres *********, ******* y *******, quienes desahogaron su testimonio el **uno de abril de dos mil veintidós**, y declararon lo siguiente, el primero de ellos, manifestó: “...que conoce a su presentante, así como el inmueble motivo del presente procedimiento, el cual sabe le pertenece a *********, desde el quince de junio de dos mil nueve, el cual adquirió mediante contrato privado de compraventa con el señor *********, que sabe que la superficie del bien inmueble ubicado en *********, es de doscientos metros aproximadamente, y colinda al norte con *********, al sur con la misma propietaria *********, al oriente con la privada *********, al poniente con *********, ya finado, de igual manera que sabe que ante la Dirección General de Catastro aparece la promovente como propietaria del inmueble materia del presente asunto, que sabe que la promovente inició los trámites para regularizar el inmueble antes citado el seis de noviembre de dos mil diecinueve, que la misma se encuentra ocupando dicho bien desde el quince de junio de dos mil nueve, y que es precisamente a la promovente a quien se le conoce como propietaria y poseedora de dicho inmueble, que sabe que los actos posesorios que ha realizado son que lo tiene delimitado, cercado con maya alambre de púas, lo tiene en mantenimiento, lo limpia, tiene plantitas y lo tiene en buen estado, que es precisamente la accionante quien paga los gastos de mantenimiento y conservación del referido inmueble, que sabe que en el registro de la clave catastral *********, que corresponde al inmueble que nos ocupa en la



PODER JUDICIAL

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

presente resolución aparece a nombre de *********, quien ha realizado mejoras y mantenimiento al mencionado predio, desde la fecha que adquirió el inmueble, esto es, **quince de junio de dos mil nueve**, finalmente, que lo anterior lo sabe y le consta en razón de que, conoce a su presentante desde hace mucho tiempo porque son vecinos, ya que el ateste tiene un terreno en la misma colonia y tienen mucho tiempo de conocerse..." Siendo todo lo que manifiesta. Por su parte el segundo de los atestes *********, refirió que: "...que conoce a su presentante, que de igual forma conoce el inmueble ubicado en *********, mismo que sabe le pertenece a *********, desde el quince de junio de dos mil nueve, **fecha en la que lo adquirió mediante contrato privado de compraventa, el cual celebró con su hermano *******, que sabe que la superficie del bien inmueble ubicado en *********, es de doscientos metros aproximadamente, y colinda al norte con su hermano *********, con el finado *********, la privada de ********* y con ella misma *********, igual manera sabe que ante la Dirección General de Catastro aparece la promovente como propietaria del inmueble materia del presente asunto, que sabe que la promovente inició los trámites para regularizar el inmueble antes citado en noviembre de dos mil diecinueve, que la misma se encuentra ocupando dicho bien desde junio de dos mil nueve, que lo adquirió y que es precisamente a la promovente a quien se le conoce como propietaria y poseedora de dicho inmueble, que sabe que los actos posesorios que ha realizado son que lo mantiene limpio, tiene plantas y lo tiene cercado con maya y alambre de púas, que es precisamente la accionante quien paga los gastos de mantenimiento y conservación del referido inmueble, que sabe que en el registro de la clave catastral *********, que corresponde al inmueble que nos ocupa en la presente resolución aparece a nombre de *********, quien ha realizado mejoras y mantenimiento al mencionado predio, desde la fecha que adquirió el inmueble, esto es, **junio de dos mil nueve**, finalmente, que lo anterior lo sabe y le consta en razón de que, la conoce, vive cerca de ahí..."siendo todo lo que manifiesta.- Finalmente, el último de los atestes *********, manifestó: "...que conoce a su presentante, así como el inmueble motivo del presente procedimiento, el cual sabe le pertenece a *********, desde el quince de junio de dos mil nueve, el cual adquirió mediante catastro municipal del Xochitepec, que celebró contrato de compraventa con el señor *********, que sabe que la superficie del bien inmueble

ubicado en *****, es de doscientos metros cuadrados, y colinda al norte con el señor *****, al sur con la señora *****, al este con la privada *****, al oeste con *****, ya finado, de igual manera que sabe que ante la Dirección General de Catastro aparece la promovente como propietaria del inmueble materia del presente asunto, que sabe que la promovente inició los trámites para regularizar el inmueble antes citado el seis de noviembre de dos mil diecinueve, que la misma se encuentra ocupando dicho bien desde que lo adquirió el quince de junio de dos mil nueve, y que es precisamente a la promovente a quien se le conoce como propietaria y poseedora de dicho inmueble, que sabe que los actos posesorios que ha realizado son que lo tiene cercado con maya, tiene plantitas, lo mantiene limpio, que es precisamente la accionante quien paga los gastos de mantenimiento y conservación del referido inmueble, que sabe que en el registro de la clave catastral *****, que corresponde al inmueble que nos ocupa en la presente resolución aparece a nombre de *****, quien ha realizado mejoras y mantenimiento al mencionado predio, desde la fecha que adquirió el inmueble, esto es, **quince de junio de dos mil nueve**, finalmente, que lo anterior lo sabe y le consta en razón de que, son vecinas del pueblo y ha ido donde tiene su casita ...” Siendo todo lo que manifiesta.

Por lo que, de lo anterior se advierte que los atestes expusieron de manera similar y en lo que aquí interesa, que la propietaria del predio de este procedimiento es *****, quien tiene la posesión de dicho predio desde el quince de junio de dos mil nueve, cuando adquirió dicho predio, el cual posee en carácter de dueña.

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,



PODER JUDICIAL

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

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 conocen a la actora, así como también conocen el inmueble motivo del presente asunto, que saben que ***** , es la poseedora del inmueble, desde el quince de junio de dos mil nueve, inclusive refieren las medidas y colindancias del bien inmueble materia de litis, sin embargo, sus dichos no refieren la causa generadora de la posesión de la promovente con las que indica en su escrito inicial de demanda, pues únicamente el primero de los atestes refiere que la accionante adquirió el bien motivo de la presente resolución mediante contrato privado de compraventa, por otro lado, cierto es que, los tres testigos indican que la promovente ha tenido la posesión desde el quince de junio de dos mil nueve, 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, no mencionan si estuvieron presentes a la firma o por qué saben que adquirió el bien inmueble, aunado a que, el segundo y tercero de los atestes al preguntarles mediante qué acto jurídico la C. ***** , adquirió la propiedad del bien inmueble ubicado en ***** , ambos refieren que fue ante Catastro Municipal de Xochitepec, Morelos, de igual manera ninguno de los atestes refieren 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, los dos últimos no mencionan nada respecto a la causa generadora de la posesión, 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.

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 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



PODER JUDICIAL

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: En **16.74** metros colindando con ***** .

AL SUR: En **16.71** metros colindando con ***** .

AL ORIENTE: En **11.96** metros colindando con servidumbre de paso.

AL PONIENTE: En **11.96** metros colindando con ***** .

Con una superficie de 200.00 (doscientos) metros cuadrados.

Mismo que menciona en el mencionado escrito 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, 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; 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:

"PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU

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

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



PODER JUDICIAL

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

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 administrarlo 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.

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,



PODER JUDICIAL

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

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 administrarse 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 **quince de junio de dos mil nueve, 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 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

SE RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado, 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 Maestra en Derecho **GEORGINA IVONNE MORALES TORRES**, Jueza Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante el Primer Secretario de Acuerdos, Licenciado **LUIS ÁNGEL HERNÁNDEZ SALAZAR**, con quien legalmente actúa y da fe.