

2.- Por auto de fecha **veintiséis de Diciembre de dos mil veinte**, se tuvo por presentado a [REDACTED], promoviendo en la vía de Procedimiento No Contencioso, sobre Información Testimonial de Dominio a efecto de que este juzgado declare que ha operado la prescripción adquisitiva a su favor respecto de un inmueble ubicado en **Calle** [REDACTED], **Morelos**, para que se le considere propietario por prescripción adquisitiva; ordenándose dar la intervención legal que le compete a la ciudadana Agente del Ministerio Público adscrita a este Juzgado, así como al ciudadano Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos. Ordenando notificar a los colindantes de dicho inmueble y convocar a las personas que se consideraran con derecho respecto del mismo, por medio de edictos publicados por una sola vez en el Periódico de mayor circulación en el Estado de Morelos y en el “*Boletín Judicial*” que se edita en el Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado, así como avisos fijados en el local de este juzgado y Oficinas Fiscales. Asimismo se señaló día y hora para que tuviera verificativo el desahogo de la testimonial a cargo de [REDACTED] y [REDACTED].

3.- Por auto de fecha **veintinueve de Septiembre de dos mil veintiuno**, se tuvo por presentada a la parte actora, exhibiendo las publicaciones de **El Regional del Sur** de fechas [REDACTED] y [REDACTED] y del Boletín Judicial [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED] y [REDACTED] de [REDACTED] y [REDACTED] de [REDACTED].



PODER JUDICIAL

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

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, donde aparecen publicados los edictos ordenados en autos.

4.- En diligencia efectuada por la fedataria de la adscripción de **seis de Agosto de dos mil veintiuno**, la colindante del predio motivo del presente procedimiento fue debidamente notificada en relación con el presente procedimiento (██████████ ██████████ ██████████).

5.- En diligencia efectuada por la fedataria de la adscripción de **seis de Octubre de dos mil veintiuno**, el vecino colindante del predio motivo del presente procedimiento fue debidamente notificada en relación con el presente procedimiento (██████████ ██████████ ██████████).

6.- Mediante oficio registrado con la cuenta 5623 de **veinte de Septiembre de dos mil veintiuno**, la Directora Jurídica del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, informó que no se encontró registro de inscripción y/o inmatriculación del predio en cuestión. Y por auto de **trece de diciembre de dos mil veintiuno**, se tuvo al Jefe del Departamento de Registro y Asuntos Jurídicos del Registro Agrario Nacional Delegación Morelos, informando que el predio no se encuentra comprendido dentro de la poligonal de algún núcleo agrario.

7.- Con fecha **tres de Noviembre de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo el desahogo de la Información Testimonial a cargo de ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ y ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, asimismo compareció la parte actora, la Representante Social

Adscrita a este Juzgado, y una vez desahogada la Información Testimonial, se dio uso de la voz a la Agente del Ministerio Público adscrita a este juzgado, quien manifestó: “...*que no es su deseo formular ningún interrogatorio ...*”; y el **once de Febrero de dos mil veintidós**, se turnaron los autos para oír sentencia, misma que ahora se dicta al tenor de los siguientes:

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

I.- Este Juzgado Civil de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es legalmente competente para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración, toda vez, que el bien inmueble materia de la presente solicitud, se encuentra sito dentro de los límites de esta jurisdicción; tal como lo estipula el artículo 34 Fracción III del Código Procesal Civil¹ vigente en el Estado. De igual forma, la vía elegida es la correcta, en virtud de que el presente asunto, versa sobre la prescripción adquisitiva de un bien inmueble y esta petición se ventilará conforme a las reglas del Procedimiento No Contencioso, pues, no se promueve cuestión litigiosa alguna entre partes determinadas; lo anterior en términos de lo dispuesto por los artículos 660, 662, 1009 y 1110² del Cuerpo de Leyes en cita, en

¹ **ARTÍCULO 34.-** Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio:

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;

² **ARTICULO 660.-** Prescripción adquisitiva de inmuebles en favor de un tercero. El que tenga una posesión apta para prescribir bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad en favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial, que dicte el Juez competente.

Para obtener esta resolución se formulará petición escrita que contenga en lo conducente los requisitos establecidos para la demanda. La petición se ventilará conforme a las reglas del procedimiento no contencioso, recibándose información de testigos, y las demás pruebas que se ofrezcan con citación del Ministerio Público, del Registrador de la Propiedad y de los colindantes. Los testigos deberán ser por lo menos tres de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere. Las declaraciones de los testigos versarán sobre el hecho de la posesión, sobre los requisitos que debe tener para servir de base a la prescripción adquisitiva y sobre su origen.

No se recibirá la información sin que previamente se haya dado una amplia publicidad por medio de tres publicaciones, de diez en diez días, en un periódico



concordancia con el numeral 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

PODER JUDICIAL

de los de mayor circulación y de avisos fijados en los lugares públicos a solicitud del promovente. Si el Juez estima comprobada debidamente la posesión, lo declarará así por resolución judicial que se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad.

Cualquiera que se crea con derecho a los bienes cuya inscripción se solicita mediante información de posesión, podrá alegarlos ante la autoridad competente.

La interposición de la demanda suspenderá el curso del expediente si estuviere en trámite. Si estuviere ya concluido y aprobado, deberá el Juez ponerlo en conocimiento del Registrador para que suspenda la inscripción y si ya estuviere hecha, para que anote la inscripción de la demanda.

Para que se suspenda la tramitación de la inscripción, así como para que se haga la anotación de ésta, es necesario que el demandante otorgue caución de responder de los daños y perjuicios que se originen si su oposición se declara infundada.

La oposición se tramitará en la vía ordinaria y si el poseedor deja transcurrir seis meses sin promover en el juicio, quedará sin efecto su oposición, haciéndose en su caso la cancelación que proceda.

ARTICULO 662.- Promoción sucesoria del juicio contradictorio. El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad, o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la pretensión contradictoria a que se refiere el artículo anterior, podrá demostrar ante el Juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva, que se recibirá de acuerdo con las reglas del procedimiento no contencioso.

A su solicitud acompañará constancia de la Delegación de la Secretaría de la Reforma Agraria de que el predio de que se trata no pertenece al régimen ejidal o comunal y certificado del Registro Público de la Propiedad que demuestre que los bienes no están inscritos.

La petición se tramitará conforme a lo previsto en este Código para el procedimiento no contencioso y además, de acuerdo con las siguientes reglas:

- I.- Se recibirá la información con citación del Ministerio Público, del Registrador de la Propiedad y de los colindantes;
- II.- Los testigos deben ser, por lo menos, tres y de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere;
- III.- No se recibirá la información sin que previamente se haya dado una amplia publicidad a la solicitud del promovente por medio de edictos publicados en el Boletín Judicial, en un periódico de mayor circulación y avisos fijados en los lugares públicos;
- IV.- Comprobada debidamente la posesión, el Juez declarará que el promovente se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración, se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad; y,

V.- Cualquiera que se crea con derecho a los bienes cuya inscripción se solicita podrá oponerse ante la autoridad judicial correspondiente, y en este caso, cesará el procedimiento no contencioso y se procederá en juicio contradictorio que se ventilará en la vía ordinaria.

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.

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.

II.- El procedimiento sobre **prescripción positiva**, se contempla en los artículos 1018 de la Ley Sustantiva Civil vigente en el Estado de Morelos puntualiza que:

“... Medios de adquisición de la propiedad. Enunciativamente se reconoce 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...”

El artículo 1019 de la Ley en cita señala que:

“... Formas de adquirir.- Las formas de adquirir la propiedad pueden ser: I.- Primitivas o derivadas. En las primitivas la cosa no ha estado en el patrimonio de determinada persona, de suerte que el adquirente de la misma no la recibe de un titular anterior, adueñándose de ella por ocupación o por accesión en algunos casos; II.- A título oneroso o gratuito. En las primeras el adquirente paga un cierto valor o prestación en dinero, bienes o servicios, a cambio del bien que se recibe. En las segundas la transmisión de la propiedad se realiza sin que el adquirente dé a cambio de la cosa que recibe en propiedad alguna compensación o valor. Las transmisiones a título oneroso reconocidas por este Código son siempre a título particular y se ejecutan a través del contrato, de la accesión, de la adjudicación y de la ley. Las transmisiones a título gratuito pueden ser de carácter universal en la institución de heredero o a título particular en el legado, en el contrato, o en la declaración unilateral de voluntad. III.- Por acto entre vivos y por causa de muerte. Las transmisiones por actos entre vivos se realizan por virtud del contrato y por acto jurídico unilateral en los casos especialmente reconocidos en este Código, así como en la prescripción adquisitiva, adjudicación, accesión y en la Ley. Las transmisiones por causa de muerte pueden revestir dos formas: la herencia legítima o la testamentaria, y la transmisión por legado en la misma sucesión por testamento. IV.- A título universal y a título particular. La transmisión es a título universal cuando se refiere a la transferencia del patrimonio como conjunto de bienes, derechos y obligaciones apreciables en dinero, o a una parte alícuota del mismo. Esta transmisión sólo se reconoce en este Código en la herencia



PODER JUDICIAL

testamentaria o legítima. La transmisión a título particular cuando recae sobre bienes o derechos determinados y pueden realizarse por el contrato, por el testamento en la institución del legado, el acto jurídico unilateral, la accesión, la adjudicación, la prescripción adquisitiva, la adjudicación y la ley...”.

El artículo 1223 de la ley incoada dispone que:

“... Noción de la prescripción. 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...”.

El artículo 1224 del Cuerpo de Leyes en cita establece que:

“...Clases de Prescripción. 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 generales...”.

De igual forma el artículo 1225 indica que:

“... Objeto de la Prescripción.- Sólo pueden ser objeto de prescripción los bienes, derechos y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la Ley...”.

El artículo 1226 señala que:

“...Capacidad para usucapir.- Pueden usucapir todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título, los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes...”.

El artículo 1235 de la Ley en consulta, estipula que:

“...El que prescriba puede completar el término necesario para su prescripción reuniendo al tiempo que haya poseído, el tiempo que poseyó la persona que le transmitió la cosa, con tal de que ambas posesiones satisfagan los requisitos legales...”

El artículo 1237 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos estipula que:

“... Requisitos para la prescripción positiva. La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, deben ser. I.- En concepto de dueño, si se trata de adquirir bienes o en concepto del titular de un derecho real si se trata de adquirir este derecho; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública; y V.- Cierta...”

El artículo 1238 dispone que:

“...Prescripción adquisitiva sobre bienes inmuebles y derechos reales sobre inmuebles.- Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continúa, cierta y pública...V.- 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...” .

El artículo 1243 señala que:

“...Inscripción de sentencia que declare la prescripción. La sentencia ejecutoria que declare procedente la pretensión de prescripción se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad al poseedor...”

Por su parte el artículo 662 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:



PODER JUDICIAL

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

“... Promoción sucesánea del juicio contradictorio. El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad, o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la pretensión contradictoria a que se refiere el artículo anterior, podrá demostrar ante el Juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva, que se recibirá de acuerdo con las reglas del procedimiento no contencioso. A su solicitud acompañará constancia de la Delegación de la Secretaría de la Reforma Agraria de que el predio de que se trata no pertenece al régimen ejidal o comunal y certificado del Registro Público de la Propiedad que demuestre que los bienes no están inscritos. La petición se tramitará conforme a lo previsto en este Código para el procedimiento no contencioso y además, de acuerdo con las siguientes reglas: I.- Se recibirá la información con citación del Ministerio Público, del Registrador de la Propiedad y de los colindantes; II.- Los testigos deben ser, por lo menos, tres y de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere; III.- No se recibirá la información sin que previamente se haya dado una amplia publicidad a la solicitud del promovente por medio de edictos publicados en el Boletín Judicial, en un periódico de mayor circulación y avisos fijados en los lugares públicos; IV.- Comprobada debidamente la posesión, el Juez declarará que el promovente se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración, se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad; y, V.- Cualquiera que se crea con derecho a los bienes cuya inscripción se solicita podrá oponerse ante la autoridad judicial correspondiente, y en este caso, cesará el procedimiento no contencioso y se procederá en juicio contradictorio que se ventilará en la vía ordinaria...”

Por ende, cuando se pretende adquirir por prescripción es indispensable que se revele la causa generadora de la posesión o cual es el hecho o acto por el que se posee y el momento en que empezó, a efecto de que el Juzgador esté en condiciones de determinar si la posesión es originaria o derivada y el momento en que se consumó, pero no es suficiente esa manifestación, sino que es necesario se acredite



PODER JUDICIAL

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

Oriente: [REDACTED] metros y colinda con [REDACTED]
[REDACTED]; **Al Poniente:** [REDACTED]
metros y colinda con calle [REDACTED], refiriendo
como **hechos** base de su pretensión esencialmente que
mediante **contrato de compraventa** celebrado el [REDACTED]
[REDACTED], adquirió de [REDACTED], el
predio motivo del presente procedimiento, y a partir de
la fecha señalada tomo posesión, real, material y
jurídica de dicho inmueble.

Para los efectos de acreditar su pretensión, así
como los extremos de los dispositivos legales antes
aludidos, el promovente [REDACTED]
[REDACTED], a su solicitud acompañó las siguientes
documentales:

I.- Contrato privado de compraventa de [REDACTED]
[REDACTED], suscrito por [REDACTED]
en su carácter de **vendedor** y por [REDACTED]
en su carácter de **comprador**, respecto al inmueble
ubicado en **Calle** [REDACTED],
[REDACTED], **Morelos, con una superficie de**
[REDACTED] (**[REDACTED]**) **metros**
cuadrados con las siguientes medidas y
colindancias: Al Norte: [REDACTED] **y tramo de** [REDACTED]
metros colinda con Callejón [REDACTED]; **Al**
Sur: [REDACTED] **metros y colinda con**
[REDACTED]; **Al Oriente:** [REDACTED] **metros y**
colinda con [REDACTED]; **Al Poniente:** [REDACTED] **metros y colinda**
con calle [REDACTED].

II.- Copia certificada de plano catastral [REDACTED]
[REDACTED], expedida por la Dirección General de
Catastro y respecto del inmueble ubicado en Calle
[REDACTED],
[REDACTED], **Morelos, con clave**
catastral [REDACTED].

III.- Recibo de pago expedido por la Comisión
Federal de Electricidad, a nombre de [REDACTED]
[REDACTED] y respecto del

inmueble ubicado en [REDACTED], [REDACTED]
Morelos

IV.- recibo de pago expedido por Telmex a nombre
de [REDACTED] y
respecto del inmueble ubicado en [REDACTED]
Morelos

Documentales Privadas y pública a las cuales se les otorga valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos **437** fracciones **II** y **III**, **442**, **490** y **491** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado.

Medios de prueba antes citados, con los cuales se acredita que [REDACTED], se encuentra en posesión a título de dueño de un inmueble ubicado en **Calle** [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], **Morelos**, **con una superficie de** [REDACTED] (**[REDACTED]**) **metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte:** [REDACTED] **y tramo de** [REDACTED] **metros colinda con** [REDACTED]; **Al Sur:** [REDACTED] **metros y colinda con** [REDACTED]; **Al Oriente:** [REDACTED] **metros y colinda con** [REDACTED]; **Al Poniente:** [REDACTED] **metros y colinda con calle** [REDACTED], así como para acreditar que el predio no se encuentra dentro del polígono agrario, la ubicación y delimitación correcta del mismo y que no está inscrito a nombre de persona alguna en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, y que los actos de dominio del citado inmueble los ejerce [REDACTED].

De la misma manera, para acreditar lo aseverado por [REDACTED], con



PODER JUDICIAL

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

fecha ***tres de Noviembre de dos mil veintiuno***, se desahogó senda información testimonial, con citación de la Representante Social adscrita a este Juzgado y colindantes del predio en cuestión, tal y como se colige de las constancias que obran en autos; testimonial que estuvo a cargo de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], quienes cumplen con lo establecido por el artículo 662 del Código Procesal Civil vigente en el Estado; pues, dicha numeral establece que deben ser por lo menos tres testigos de notorio arraigo en el lugar de la ubicación del bien a que se refiere esta información, lo que en la especie se actualiza toda vez que de sus generales se advierte que los mismos son vecinos del lugar donde se encuentra sito el inmueble materia del presente procedimiento; máxime que fueron acordes, uniformes y contestes en sus declaraciones, al señalar de manera categórica que conocen a su presentante, el motivo por la cual la conocen y desde cuando la conocen, que conocen el terreno motivo del presente procedimiento, que su presentante tiene la posesión del terreno en su concepto de dueña y la forma de cómo adquirió el terreno; de igual forma expresaron por qué medios y circunstancias saben y les consta los hechos sobre los cuales depusieron, precisando las razones y circunstancias que revelan que su posesión es en calidad de dueña, y de manera pública, pacífica, cierta y continua.

Ahora bien, 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.

Es en razón de lo anterior, que a la citada probanza, la cual es valorada 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; es dable otorgarle valor probatorio, pues, la misma se rindió 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, 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.

Al respecto cobra aplicación la siguiente jurisprudencia.

Novena Época
Registro: 164440
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Jurisprudencia



PODER JUDICIAL

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

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXXI, Junio de 2010

Materia(s): Común

Tesis: I.8o.C. J/24

Página: 808

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.

Amparo directo 564/98. Josefina Gutiérrez viuda de Chong y otra. 30 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro.

Amparo directo 5/2004. María de Lourdes Chávez Aguilar. 21 de enero de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: César Cárdenas Arroyo.

Amparo directo 104/2004. Esther Calvo Domínguez. 15 de abril de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez.

Amparo directo 180/2008. 2 de abril de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez.

Amparo directo 103/2009. Abelardo Pérez Muñoz. 23 de marzo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez.

En el presente caso, la promovente acreditó los supuestos contenidos en los artículos 992, 993, 994 y 995 de la Ley Sustantiva Civil vigente, esto es así, toda vez que la solicitante adquirió la posesión originaria a

través de la compraventa que del mismo le hizo [REDACTED], el [REDACTED], respecto del predio detallado en líneas que preceden, circunstancia que como ya se mencionó es la causa generadora de la citada posesión misma que al ser originaria establece la presunción de propiedad en favor de [REDACTED], tal y como lo prevé el dispositivo legal 972 del Código Civil vigente; en ese orden de ideas la precisión y prueba objetiva de la causa en mención permite establecer la calidad y naturaleza de la posesión, esto es, al haberse acreditado la causa generadora de la posesión que la actora tiene sobre el inmueble materia del presente juicio lo es en concepto de dueño o propietario, conlleva a precisar que la citada posesión es de buena fe, así también se estima que la posesión del solicitante es pacífica, pues, no ejerció la violencia para adquirirla sino que lo hizo en base a la transmisión descrita con antelación.

Cabe mencionar, que la posesión de la impetrante ha sido continúa, pues, de las constancias que integran el sumario no se desprende dato alguno que acredite que la citada posesión haya sido interrumpida por alguno de los medios de interrupción enumerados en los artículos 1251 a 1254 de la Ley Sustantiva Civil en vigor, aunado a ello acreditó haber poseído el inmueble en mérito en tiempo anterior y no sólo en la actualidad lo cual constituye una presunción de que su posesión sea continúa, pues, la poseedora actual que prueba haber poseído en tiempo anterior, tiene a su favor la presunción de haber poseído en el intermedio, lo anterior atento a lo ordenado por el ordinal 975 de la Ley Sustantiva Penal en vigor.

A mayor abundamiento, debe decirse, que la posesión que disfruta la solicitante ha sido conocida



PODER JUDICIAL

por aquellos que tenían interés en interrumpirla; asimismo la posesión de la promovente es cierta por que la obtuvo a raíz de la compraventa que a su favor realizó [REDACTED], que no da lugar a dudas respecto al concepto originario de la misma.

Es pertinente mencionar que el promovente dio cabalmente cumplimiento a las publicaciones de edictos, tanto en el Boletín Judicial que se edita en el Tribunal Superior de Justicia del Estado y periódico “Diario de Morelos”, convocándose a todas las personas que se consideraran con derecho al inmueble cuya prescripción se solicita para que se presentarán ante este Juzgado a deducir sus derechos, sin que persona alguna lo hiciera como resultado de dicha convocatoria.

En esa tesitura, el promovente [REDACTED], acreditó que ha poseído el bien inmueble que nos ocupa por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlo, esto es, con la información testimonial, misma que fue corroborada y administrada con las documentales privadas y públicas previamente valoradas. Advirtiéndose que la causa generadora de la posesión que tiene la impetrante en relación con el bien inmueble en cuestión, radica en que le fue vendido por parte de [REDACTED], desde el [REDACTED], lo que denota que la impetrante es propietaria del bien inmueble multicitado, siendo la causa generadora de la posesión, como lo aseveró y acreditó la promovente, respecto de la existencia del acto traslativo de dominio que produce consecuencias de derecho y a la vez legítima al poseedor para comportarse ostensible

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



PODER JUDICIAL

Ley de la materia para adquirirlo y como consecuencia de ello, se declara que ha adquirido, la propiedad del mismo.

IV.- La presente resolución se tiene como Título de Propiedad, y por encontrarnos ante la presencia de un Procedimiento No Contencioso; se ordena remitir copia certificada de la misma Notario Público que designe la promovente para que se proceda a su protocolización correspondiente, y su registro ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales de Estado de Morelos.

Son aplicables al presente caso los criterios sustentados por la Suprema Corte de Justicia de la Nación que a la letra dicen:

"...PRESCRIPCIÓN POSITIVA, LA PRUEBA DE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSICIÓN ES ELEMENTO DE LA PRETENSIÓN AÚN CUANDO LA LEY NO EXIJA JUSTO TÍTULO.- Aún cuando se pretende probar que la posesión de que se goza sobre el inmueble disputado es concepto de dueño o propietario, tratando al efecto de acreditar que durante el tiempo que se ha ocupado se han realizado actos o hechos que demuestran que se es dominador de la cosa, el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico, al no acreditarse la causa que dio origen a la posesión, no se puede admitir que se satisfacen los requisitos para obtener la propiedad por prescripción, debiéndose aclarar que la causa generadora de la posesión que debe revelarse y probarse no es concepto jurídico que se confunda con el justo título, (entendiendo por tal el acto que es bastante para adquirir el dominio), pues aún cuando ambas figuras se pueden presentar en algunos supuestos en que se posea un bien susceptible de adquirirse por prescripción (cuando la posesión es de buena fe), pudiendo así decir que toda posesión susceptible de crear la prescripción supone una causa generadora, pero no toda posesión susceptible de crear la prescripción supone un justo título...".Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Amparo Directo 1068/89.- Francisca Rodríguez Méndez.- 6 de abril de 1989.- La publicación no menciona la votación de asunto.- Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Amparo Directo 3328/88.- Fernando Cubero Flores.- 24 de Noviembre de 1988.- Unanimidad de votos.- Ponente: José Rojas Aja.- Secretario Francisco Sánchez Planells. Informe 1989,

parte III, Octava época, página 272, Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis 16.”

“...PRESCRIPCIÓN POSITIVA, SE INICIA A PARTIR DE QUE SE POSEE EL INMUEBLE EN CONCEPTO DE DUEÑO Y SE CONSUMA EN EL MOMENTO EN QUE HA TRANSCURRIDO EL TIEMPO NECESARIO EXIGIDO POR LA LEY; DE MODO QUE LA SENTENCIA QUE LA DECLARA PROCEDENTE, SOLO CONSOLIDA EN FORMA RETROACTIVA EL TITULO DE PROPIEDAD.- De la interpretación armónica y sistemática de los artículos 1135 y 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, se obtiene que la prescripción adquisitiva o usucapión, es el medio de adquirir la propiedad de un inmueble, por la posesión prolongada del mismo, durante el tiempo y bajo las condiciones determinadas por la Ley; de ahí también se arriba a la conclusión de que la prescripción se inicia precisamente a partir de que el interesado entra a poseer el bien; de esa manera, si tal prescripción no se interrumpe por las causas naturales o legales requeridas o, si no se le hace cesar, entonces, se consuma al momento en que se ha cumplido el plazo de posesión exigida por el ordenamiento jurídico, según el caso concreto (posesión de buena o mala fe). La necesidad de promover la acción de prescripción o de oponerla como excepción en el juicio relativo, se hace patente si se toma en cuenta que la usucapión, aún consumada, no surte efectos de pleno derecho, pues para que esto sea así, es necesario que se ejerza vía acción o vía excepción, pero debe aclararse, la sentencia judicial que declara propietario por prescripción al poseedor de un bien, no es la que consuma de usucapión, pues ésta se consuma por el solo transcurso del tiempo y, la sentencia que así lo declara, sólo consolida el título de propiedad, al declarar procedente el derecho prescrito a favor del interesado. Consecuentemente, la sentencia que determina que es propietario por prescripción, el poseedor de un bien, surte efectos desde que la prescripción se inició, pues se entiende que desde entonces se poseyó animus dominiis el bien prescrito, esto es lo que algunos tratadistas denominan "retroactividad de la prescripción"...". Quinto Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito. Amparo Directo.- 750/99.- José Carlos Méndez Solórzano.- 20 de mayo 1999.- Unanimidad de votos.- Ponente: Arturo Ramírez Sánchez.- Secretario José Manuel Quistián Espericueta. Semanario Judicial de la Federación y su gaceta, Novena época, Tomo X, julio de 1999, página 892, Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis 1.5o.C. 86 C.”

“...PRESCRIPCIÓN POSITIVA. POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO PARA LA PRESUNCIÓN DE PROPIEDAD EN VIRTUD DE LA POSESIÓN.- El artículo 826 del Código Civil previene que sólo la posesión que se adquiere en concepto de dueño de la cosa poseída, puede producir la prescripción. Así, el concepto de propietario es un elemento indispensable para prescribir, de conformidad con la dispuesto por el artículo 1151 fracción I, del código citado, y, por tanto, debe demostrarse revelando cual fue la causa generadora de la posesión, pues para usucapir es imprescindible señalar el hecho o el acto que la originó y cuándo



PODER JUDICIAL

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

ocurrió, a fin de que sea posible determinar la naturaleza de dicha posesión, o sea si es originaria o derivada, de buena o mala fe, y cuál deba ser el tiempo de su duración para que se consume la prescripción positiva. Además, es necesario acreditar el hecho o el acto en que se afirme que consistió la causa generadora de la posesión, tal como una enajenación, una donación, una herencia o cualquier otro medio de adquirir, aún delictuoso, como robo o despojo, y no el de una mera tenencia, o de disfrute de la cosa, que obedezca a una relación de arrendamiento, comodato, depósito o prenda. Ciertamente, el artículo 798 del Código Civil dispone que la posesión da al que la tiene la presunción de propietario para todos los efectos legales; pero esto, jurídicamente, debe interpretarse en el sentido de que la posesión produce la presunción de propiedad porque es la manifestación del ejercicio de dominio, presunción que es *juris tantum*, o sea, que admite prueba en contrario, y así debe de tenerse como cierta, sólo mientras no se muestre lo contrario, esto es, que quien la tiene a su favor, no es propietario, por no ser un poseedor originario sino derivado o mero detentador...". Amparo directo. 5014/70.- Enriqueta García Hernández.- 30 de septiembre de 1991.- cinco votos.- Ponente: Enrique Martínez Ulloa.- sexta época.- Cuarta parte. Volumen XCVII, página 92, Amparo Directo 6481/62.- Salvador Rodríguez y coags.- 8 de Junio de 1865.- Cinco Votos.- Ponente Mario Ramírez Vázquez. Semanario Judicial de la Federación, Séptima época, volumen 33, Cuarta parte, página 29 Tercera sala.”

“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. Amparo en revisión 500/92. Concepción Sánchez Muñoz. 23 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval. Amparo en revisión 934/92. Alicia Jara. 9 de julio de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval. Amparo en revisión 1179/92. Coral Bermúdez Calderón. 20 de agosto de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval. Amparo en revisión 5/93. Julio Santillán Gutiérrez. 4 de febrero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval. Amparo en revisión 1526/94. Juan Carlos Zanotta Malán. 10 de octubre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretario: Víctor Hugo Guel de la Cruz. Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario

Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: II, Septiembre de 1995, Tesis: III.1o.C. J/6, Página: 475.”

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. JUSTO TITULO.

El justo título, aun cuando no en todos los casos es absolutamente necesario para prescribir, no ha sido desterrado del Código Civil del Estado de Jalisco, pues a él corresponden las nociones de título objetiva o subjetivamente válido a que se hace referencia en el artículo 849, en la medida en que previene, en lo que interesa, que es poseedor de buena fe el que 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. Por tanto, cuando se invoca como causa de la posesión, por tratarse de un supuesto privilegiado para usucapir, es necesario acreditarlo, y no solamente revelar el origen de la posesión y afirmar que se posee a título de dueño. De no ser así, el juez estaría imposibilitado para establecer si es en concepto de propietario, originaria o derivada, de buena o de mala fe y a partir de qué momento debe contarse el plazo para usucapir. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO. Amparo directo 840/88. Carlota Reynoso Castillo. 3 de febrero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Arturo González Zárate. Secretario: Juan Bonilla Pizano. Amparo directo 227/91. José Pagua Montaña y otra. 28 de junio de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Arturo González Zárate. Secretario: Juan Bonilla Pizano. Amparo directo 531/91. Margarito Ramos Lomelí. 17 de octubre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretario: Simón Daniel Canales Aguiar. Amparo directo 107/94. José Guadalupe Bejarano Casillas. 13 de mayo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Arturo González Zárate. Secretario: José Luis Fernández Jaramillo. Amparo directo 44/95. José de Jesús Hernández Olivares. 18 de mayo de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Héctor Soto Gallardo. Secretario: Simón Daniel Canales Aguiar.”

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los numerales 965, 966, 972, 992, 993, 994, 995, 996, 1018 Fracción III, 1019, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1237, 1238, 1242, 1243 y 1255 de la Ley Sustantiva Civil aplicable en el Estado, relacionados con los dispositivos legales 1, 18, 23, 29, 30, 32, 34 fracción III, 105, 106, 107, 217, 218, 219 Fracción II, 490, 493, 494, 662, 1021 y 1022 de la Ley Adjetiva Civil aplicable en el Estado, es de resolverse y se;

RESUELVE



PRIMERO.- Este Juzgado Civil de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente procedimiento.

PODER JUDICIAL

SEGUNDO.- Ha procedido el Procedimiento No Contencioso que sobre Información Testimonial de Dominio, que promueve [REDACTED];

TERCERO.- Se declara que la Prescripción Positiva se ha consumado en favor de [REDACTED] y por ende ha adquirido un inmueble ubicado en **Calle** [REDACTED], **Morelos, con una superficie de** [REDACTED] **metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte:** [REDACTED] **y tramo de** [REDACTED] **metros colinda con** [REDACTED]; **Al Sur:** [REDACTED] **metros y colinda** [REDACTED]; **Al Oriente:** [REDACTED] **metros y colinda con** [REDACTED]; **Al Poniente:** [REDACTED] **metros y colinda con calle** [REDACTED], por haberlo poseído por el tiempo y las condiciones exigidas por la Ley de la materia para adquirirlo como consecuencia de ello, se declara que ha adquirido, la propiedad del mismo.

CUARTO.- Se ordena remitir copia certificada de la misma Notario Público que designe el promovente para que se proceda a su protocolización correspondiente, así como su registro ante el Instituto

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

de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

QUINTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-

Así lo resolvió y firma el Licenciado **ADRIAN MAYA MORALES**, Juez Civil de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, por ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **VIVIANA BONILLA HERNÁNDEZ**, con quien actúa y da fe.