

**PODER JUDICIAL**

Zacatepec, Morelos; a dieciséis de marzo de dos mil veintidós.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente número **291/2021**, relativo al **Procedimiento No Contencioso sobre Información Testimonial de Dominio**, promovido por *******y *******, radicado en la Segunda Secretaría; y,

RESULTANDO:

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

1.-PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD. Mediante escrito de demanda presentado el **veinticinco de octubre del dos mil veintiuno**, en la Oficialía de Partes Común del Cuarto Distrito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, *******y *******, promovieron en la vía de **Procedimiento No Contencioso, Información Testimonial de Dominio**, manifestando como hechos los que se aprecian en su escrito de demanda, los cuales se tienen en este apartado por íntegramente reproducidos como si literalmente se insertasen a la letra en obvio de repeticiones innecesarias, además,

invocaron los preceptos legales que consideraron aplicables al presente asunto y exhibieron los documentos que consideraron base de su acción.

2.- PREVENCIÓN. Mediante auto de **veintisiete de octubre de dos mil veintiuno**, se previno la demanda presentada por *******y *******, a efecto de que cumplieran con todos los requisitos establecidos en el artículo **662** del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

3.- RADICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO. Por auto de **cuatro de noviembre de dos mil veintiuno**, se admitió a trámite el **Procedimiento No Contencioso Sobre Información Testimonial De Dominio**, respecto del predio ubicado en *********, con una superficie aproximada de *********metros, ordenando citar a los colindantes de predio, al Ministerio Público y al *********; de igual manera se ordenó la publicación de edictos en el periódico de mayor circulación en el Estado, así como en el Boletín Judicial que edita el Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos; asimismo, se señaló día y hora para llevar a cabo la Información Testimonial, respectiva.

4.- NOTIFICACIÓN AL MINISTERIO PÚBLICO. El **ocho de noviembre del dos mil veintiuno**, se notificó por comparecencia al Agente del Ministerio Público de la adscripción, la radicación del presente juicio.

**PODER JUDICIAL**

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

5.- EMPLAZAMIENTO DE LOS COLINDANTES. La citación de los colindantes se realizó en las siguientes fechas:

El **veinticuatro de noviembre del dos mil veintiuno**, se emplazó a *****, (colindante **Norte y Poniente**) y a *****, (colindante **Sur**).

El **veintinueve de noviembre del dos mil veintiuno**, se emplazó al *****(colindante **Oriente**).

6.- FIJACIÓN DE EDICTOS. El **tres de diciembre del dos mil veintiuno**, la Actuaría de la adscripción fijó en las Puertas de las Oficinas de Recaudación de Rentas del Municipio de *****, así como en las Puertas del Juzgado, los edictos ordenados en auto de **cuatro de noviembre del dos mil veintiuno**.

7.- RESERVA DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA DEL ***.** Por auto de **nueve de diciembre de dos mil veintiuno**, se ordenó reservar la contestación de la demanda formulada por el *****, toda vez que aún no regresaba el exhorto que se giró al Juez Civil en Turno de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, a fin de emplazar al antes citado.

7.- EXHIBICIÓN DE EDICTOS. Mediante auto de **once de enero del dos mil veintidós**, se tuvieron por

exhibidas las publicaciones de los edictos en el Diario de Morelos, de fechas **veintitrés de noviembre, siete y veintiuno de diciembre, todos de dos mil veintiuno**, así como en el Boletín Judicial que edita el Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, de fechas **diecinueve de noviembre, tres y diecisiete de diciembre todos del año de dos mil veintiuno**.

8.- INFORMACIÓN TESTIMONIAL. El **catorce de enero del dos mil veintidós**, se llevó a cabo la Información Testimonial a cargo de los atestes *********, *******Y *******, en sustitución de los nombrados *********, ********* Y *********, desahogándose la misma en presencia de la Agente del Ministerio Público de la adscripción, reservándose la citación para sentencia, hasta en tanto regresara el exhorto que se giró al Juez Civil en Turno de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, a fin de emplazar al *********.

9.- CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA DEL *** Y CITACIÓN PARA RESOLVER.** Por auto de **veintitrés de febrero de dos mil veintidós**, se tuvo por recibido el exhorto que se giró al Juez Civil en Turno de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, a fin de emplazar al *********, por lo cual en el mismo auto, se tuvo por contestada la demanda entablada en contra del antes citado; asimismo, por permitirlo el estado procesal de los presente autos, se

**PODER JUDICIAL**

citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual ahora se pronuncia al tenor siguiente:

CONSIDERANDOS:

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

..."Artículo 34.- Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: I. - - - II.- - - III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio..."

De lo anterior, se advierte que la competencia por territorio tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles, está determinada por el domicilio de la cosa, siendo que el bien inmueble sujeto a litis está ubicado en ***** , lugar donde ejerce jurisdicción este Juzgado, por ende, resulta innegable la competencia que le asiste para conocer y resolver el asunto que nos ocupa.

II. ANÁLISIS DE LA VÍA.- En segundo plano, se procede al análisis de la vía en la cual los accionantes intentan su acción, análisis que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, debido a que el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo **17** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica.

Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de **presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas.**

Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar

**PODER JUDICIAL**

diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley.

Robustece la anterior determinación la siguiente jurisprudencia con número de Registro Digital, 178665, emitida por la Primera Sala de la suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo xxi, Abril de 2005, Materia común, página 576, que expone:

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.

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

**PODER JUDICIAL**

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

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, debido a lo estipulado en los preceptos **662 y 1009** de la ley adjetiva civil, que establecen que las Informaciones Testimoniales de Dominio a efecto de acreditar la prescripción positiva de un inmueble, se deberá llevar a cabo conforme a lo previsto para los Procedimientos No Contenciosos, resultando procedente la vía intentada.

III.- LEGITIMACIÓN. La legitimación de la parte actora se encuentra acreditada con el **Contrato Privado de Compraventa** celebrado por ***** con el consentimiento de *****, en su carácter de vendedores y por la otra *****y ***** en representación de los menores de edad *****y *****, respecto del predio ubicado en *****, **con una superficie aproximada de ***** metros;** documental que valorada en términos de lo dispuesto por el artículo **490** de nuestra ley procesal civil, resulta apta para acreditar que los accionantes celebraron un Contrato de Compraventa respecto del predio que pretende *usucapir*, de lo que se advierte su

legitimación procesal, sin que lo anterior implique la procedencia de la acción intentada.

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

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

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

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

II.- Pacífica,

III.- Contínua,

IV.- Pública y

V.- Cierta.”

“Artículo 1238.- PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES Y DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES. Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen:

I.- En cinco años, cuando se posean en concepto de dueño o del titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, contínua, cierta y pública.-

II.- En cinco años, cuando los inmuebles o derechos reales y hayan sido objeto de una inscripción;

III.- En veinte años, cuando se posean de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario o de titular del derecho y se ejerza en forma pacífica, continua, pública y de manera cierta, y

IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y II, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante más de tres años, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta

**PODER JUDICIAL**

ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en su poder”.

Por su parte el Código Procesal Civil en vigor, en su artículo **662** señala:

“Artículo 662.- Promoción sucesoria del juicio contradictorio. Que el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, sino está en el caso de deducir la pretensión contradictoria, podrá demostrar ante el Juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva, que se recibirá de acuerdo con las reglas de procedimiento no contencioso. A su solicitud acompañara constancia de la delegación de la Secretaría de la Reforma Agraria de que el predio de que se trata no pertenece al régimen ejidal o comunal y certificado del Registro Público de la Propiedad que demuestre que dichos bienes no están inscritos, la petición se tramitará conforme a lo previsto en este Código para el Procedimiento no contencioso y además, de acuerdo con las siguientes reglas:

I. Se recibirá la información con citación del Ministerio Público, del registrador de la propiedad de los colindantes.

II. Los testigos deben ser, por lo menos, tres y de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la Información se refiere.

III. No se recibirá la Información sin que previamente se haya dado una amplia publicidad a la solicitud del promovente, por medio de edictos publicados en el Boletín Judicial, en un periódico de mayor circulación, y avisos fijados en los lugares públicos.

IV.- Comprobada debidamente la posesión, el Juez declarará que el promovente se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad,

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

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

“Artículo 1009. Asuntos en que sin que haya controversia se pide la intervención del juez. El procedimiento no contencioso comprende todos los actos en que por disposición de la ley o a solicitud de los interesados, se requiere la intervención del Juez, sin que este promovida ni se promueve cuestión litigiosa alguna entre partes determinadas”.

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

“Artículo 1010.- Intervención Judicial en el Procedimiento No Contencioso. La intervención judicial en el procedimiento no contencioso tendrá lugar cuando se trate de:

I.- Demostrar la existencia de hechos o actos que han producido o estén destinados a producir efectos jurídicos y de los cuales no se derive perjuicio a persona conocida;

II.- Regular con certeza situaciones jurídicas en aquellos casos en que exista incertidumbre;

III.- Justificar un hecho o acreditar un derecho;

IV.- Justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble;

V.- Comprobar la posesión de un derecho real;

VI.- Protocolizar instrumentos públicos procedentes del extranjero; y,

VII.- En todos los demás casos que lo determinen las Leyes.”

V.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN. En el presente caso, *******y *******, solicitan que se les declare propietarios por prescripción positiva, del predio ubicado en *********, con una superficie aproximada de ********* metros; cuyas medidas y colindancias son: “Al norte mide *********ml colinda con *********. Al sur mide *********ml colinda con *********. Al oriente *********ml colinda con *******y** al poniente *********colinda con *********”

Argumentando de forma medular que desde el **seis de agosto de dos mil siete**, adquirieron la

**PODER JUDICIAL**

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

propiedad del inmueble materia de este procedimiento, mediante el Contrato Privado de Compraventa que celebraron con *****, con el consentimiento de su cónyuge ***** y *****y ***** , en representación de los entonces menores de edad *****y ***** , el cual fue ratificado ante el Juez de Paz de *****y que desde ese entonces han tenido la posesión de dicho inmueble en concepto de dueños, de manera cierta, continua, pacífica, pública y de buena fe.

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

Se exhibió la **Constancia de Inexistencia de Registro** expedida por la Dirección de Certificaciones del ***** de fecha **seis de mayo de dos mil veintiuno**, en la que se hace constar que hecha una búsqueda en el sistema integral de gestión registral de esa institución, **no se encontró inscripción alguna del inmueble ubicado en la *******.

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

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

De igual forma, para acreditar que el bien inmueble **no pertenece al régimen ejidal o comunal**, los actores exhibieron el **Oficio número ST.IP.F2002588-20**, de fecha **catorce de abril de dos mil veintiuno**, suscrito por el Encargado del Despacho del Registro Agrario Nacional en Morelos, *********, en el que hace constar que una vez realizada la revisión y análisis de los documentos y coordenadas proporcionados por los promoventes y de lo que obra en el acervo documental de esa Institución, se desprende que la coordenada con la cual señala la localización del citado predio, **no se encuentra dentro de la poligonal que algún núcleo agrario** de conformidad con el artículo 90 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional.

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

Igualmente, obra agregada en autos el **Oficio número 1.8.17.1/00990/2020**, de fecha **treinta y uno de diciembre de dos mil veintiuno**, expedido por el **Doctor**.

**PODER JUDICIAL**

***** , Representante Nacional del INSUS, (Instituto Nacional De Suelo Sustentable), en el cual hace constar que el predio mencionado **no se encuentra comprendido dentro de ninguna expropiación a favor de ese Instituto**, ni proyecto alguno.

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

Asimismo, a la presente solicitud, se anexó el **Plano Catastral** y la **Constancia de Valor Catastral**, expedidos por el **Director del impuesto Predial y Catastro Municipal de *******, de fechas **catorce de septiembre de dos mil veintiuno**.

Documentales a las que se les otorga pleno valor probatorio pleno, de conformidad con lo que disponen los numerales **490, 491, y 662**, del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que no se encuentran contradichas por algún medio probatorio.

Por cuanto al **Recibo de Pago** de la Tesorería Municipal del ***** , con número de folio 044837, de fecha **veinticuatro de noviembre de dos mil veinte**, con fundamento en lo dispuesto por el arábigo **490** del

Código Procesal Civil en vigor, se le niega valor probatorio toda vez de que la misma se encuentra exhibida en copia simple.

Por otra parte, se advierte de autos, que se dio la debida publicidad a las presentes diligencias, tal y como lo establece el citado precepto legal, puesto que obran los edictos publicados en el Boletín Judicial que edita el Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, de fechas **diecinueve, tres y diecisiete, todos de dos mil veintiuno**; y en el periódico "DIARIO DE MORELOS", de fechas **veintitrés de noviembre, siete y veintiuno de diciembre todos del año dos mil veintiuno**.

De igual forma obran agregadas en autos, las constancias actuariales, de las que se desprende que la actuario adscrita a este Juzgado, fijó los edictos respectivos, en las puertas de este Juzgado y en el interior en la puerta de la oficina de Recaudación y Rentas del Municipio de *****; lo anterior, previo al desahogo de la Información Testimonial respectiva.

Sin embargo, de las presentes actuaciones se advierte que los promoventes no dieron cumplimiento a lo dispuesto en la fracción I artículo **662** de la ley Adjetiva Civil en vigor; por lo siguiente:

La parte actora en su escrito de cuenta **5053** señala que los colindantes del bien inmueble motivo

**PODER JUDICIAL**

del presente Procedimiento no Contencioso, son los siguientes:

*“Al norte mide *****ml colinda con *****.*

*Al sur mide *****ml colinda con *****.*

*Al oriente *****ml colinda con *****y*

*Al poniente *****colinda con *****”*

Ahora bien, el **veinticuatro de noviembre de dos mil veintidós**, se citó a ***** , al ser **colindante por el lado sur** del predio materia de este juicio; asimismo el **veintinueve de noviembre de dos mil veintiuno**, se citó al ***** , toda vez que el inmueble que nos ocupa, **colinda por el lado Oriente** con *****; sin embargo, por lo que se refiere a ***** , es preciso mencionar que los actores, refieren que ella **es colindante por los lados Norte y Poniente**; sin que la Actuaria de la adscripción se haya cerciorado de ello; es decir, fue omisa en precisar si la antes mencionada **efectivamente es la colindante por ambos lados**; sobre todo porque del Plano Catastral que los actores anexaron a su escrito inicial de demanda, se advierte que el inmueble que nos ocupa, colinda por el lado **Norte** con **Campo de Cultivo** (no con propiedad particular) por lo que no se tiene la certeza de que efectivamente ***** , sea la colindante por ambos lados o en su caso, si existe otro colindante al cual no se le haya citado para que comparezca a la

información Testimonial a que se refiere el artículo **662** antes citado.

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

Por otra lado, cabe señalar que de conformidad en lo dispuesto por el artículo **662** del Código Procesal Civil, el que haya poseído inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribir, si no está en el caso de deducir la pretensión contradictoria a que se refiere el artículo **661** del mismo ordenamiento legal, puede promover la Información Testimonial de Dominio para obtener la prescripción positiva, como sucede en el caso que nos ocupa; por lo tanto, el solicitante deberá **revelar la causa generadora de la posesión**, es

**PODER JUDICIAL**

decir el justo título en virtud del cual entró a poseer; mismo que de acuerdo a la teoría se puede definir como el que es bastante para transferir el dominio; el **justo título** comprende dos supuestos, a saber: a) Aquél que transmite el dominio y que, por tanto, constituye un **título** de propiedad y b) Aquél que en principio sería apto para transmitir el dominio, pero que debido a un vicio ignorado por el adquirente, sólo le transmite la posesión. Por lo tanto, el **justo título** es la causa generadora de la posesión, es decir, el acto o fundamento que da origen o transmite la posesión a **título** de dueño. A este respecto, es menester destacar lo que es un poseedor de buena fe; entendiéndose como tal 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.

En el presente caso, los promoventes refieren que poseen de buena fe, y de manera pública, continúa, cierta y pacífica; en base al Contrato Privado de Compraventa celebrado con *****, con el consentimiento de su cónyuge ***** y *****y ***** , en representación de los entonces menores de edad *****y ***** , de fecha **seis de agosto de dos mil siete**, respecto del predio ubicado en ***** , con una superficie aproximada de ***** metros; cuyas medidas y colindancias son: “Al

norte mide *****ml colinda con *****. Al sur mide *****ml colinda con *****. Al oriente *****ml colinda con *****y Al poniente *****colinda con *****”

Al efecto el artículo **1729** del Código Civil en vigor dispone lo siguiente: "**La compraventa es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiere a la otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero**". " En la especie tenemos que se trata de un Contrato Privado de Compraventa que no cumple con las formalidades que exige la ley, sin embargo, cuando existe ausencia de formalidad en la compraventa, no impide la prescripción adquisitiva; pero si, es necesario acreditar la existencia de tal acto jurídico, situación que aconteció en el presente caso, con base a lo anteriormente expuesto; por lo tanto, a dicha documental se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que con la misma se acreditó el primer elemento de la prescripción positiva que es el título suficiente para poseer y por ende se encuentra revelada la causa generadora de su posesión, así como la buena fe de la actora.

**PODER JUDICIAL**

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

No obstante lo anterior, debe decirse que si bien es cierto, que la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la **prescripción**; cuando esté demostrado, tanto que dicho poseedor es el dominador de la cosa (el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico), como que empezó a poseerla en virtud de una causa diversa a la que origina la posesión derivada. Esto es, cuando se tiene título, ya sea objetiva o subjetivamente válido, por emanar la posesión de un acto jurídico que por su naturaleza sea traslativo de propiedad, como son la venta, la donación, la permuta, el legado, la adjudicación por remate, la dación en pago, etcétera. Sin embargo, debe establecerse que si por efecto de una venta, o de cualquier otro acto traslativo de dominio, el poseedor de un bien recibió la cosa de una persona, puede adquirir por **prescripción positiva** el bien, **ello será siempre y cuando reúna los demás requisitos legales a que hace referencia los artículos 1237 y 1238 del Código Civil en vigor**; es decir, que la posesión debe ser además de manera pacífica, continúa, cierta y pública y por el tiempo que establece la ley para tal efecto. Por lo que a criterio del que resuelve, dichos requisitos no quedaron debidamente acreditados, toda vez que los atestes *********, *******y *******, en la audiencia del **catorce de enero de dos mil veintidós**, no declararon respecto de las

condiciones de la posesión, ya que se advierte que la primer testigo declaró:

“1.- Si conoce a *****.

R. Si.

2.- Conoce a *****.

R. Si.

3.- Desde cuando conoce a *****?

R. Desde hace veintiocho años, desde que nació.

4.- Desde cuando conoce a *****?

R. Desde hace veinte años, desde que nació.

5.- Qué relación hay entre ***** y *****?

R. Son hermanos.

6.- Qué relación tiene usted con sus presentantes?

R. Soy su tía.

7.- Conoce usted a la señora *****?

R. Si es mi mama.

8.- Desde cuando conoce a la señora *****?

R. Desde que yo nací.-

9.- Qué relación tiene usted con la señora *****?

R. Es mi mama.

10.- Conoce el domicilio ubicado en *****?

R. Si, lo conozco porque ahí viví un tiempo.

11.- Desde hace cuánto tiempo usted conoce el domicilio ubicado en *****?

R. Desde que mis papas llegaron a viví ahí.

**PODER JUDICIAL**

12.- Por qué razón conoce el domicilio ubicado en *****?

R. Porque mis papas viven ahí y ahí viven mis sobrinos.

13.- Usted ha vivido en el domicilio ubicado en *****?

R. Si.

14.- Cuanto tiempo vivió usted en el domicilio ubicado en *****?

R. Como unos seis años aproximadamente porque me case y me tuve que ir de ahí.

15.- Usted ha vivido en las cercanías del domicilio ubicado en *****?

R. No.

16.- Durante el tiempo que Usted ha conocido el domicilio ubicado en ***** , quien se ha ostentado como dueño o propietario de ese inmueble?

R. Primero mi mama *****y posteriormente mis sobrinos, *****y *****.

17.- Usted conoce a los vecinos quien viven en las cercanías del domicilio ubicado en *****?

R. Si.

18.- Sabe qué personas habitan en el domicilio ubicado en *****?

R. Si, mis papas, mis sobrinos y mi hermana.

19.- Sabe quién es actualmente el propietario del inmueble ubicado en *****?

R. Si, son mi sobrinos, ***** y *****.

20.- Sabe de qué forma ***** y ***** , adquirieron el inmueble ubicado en *****?

R. Si, en un contrato de compraventa.

21.- Sabe en qué fecha ***** y *****,
adquirieron en compraventa el inmueble
ubicado en *****.

R. Si creo que fue el día seis de agosto de dos
mil diecisiete.

22.- Sabe en donde vive *****?

R. Si, en *****.

23.- Sabe desde cuando ***** ha vivido en
el domicilio ubicado en *****?

R. Si, desde hace veinte años, desde que nació.

24. Sabe en donde vive *****?

R. Igual en *****

25.- Sabe desde cuando ***** , ha vivido en
el domicilio ubicado en ***** ,?

R. Desde hace veintitrés años.

26. Sabe en qué calidad sus presentantes han
ocupado el inmueble ubicado en ***** ,?

R. De propietarios.

Por su parte la segunda testigo ***** , declaró
lo siguiente:

“1.- conoce a *****?

R. Si.

2.- Conoce a *****?

R. Si.

3.- Desde cuando conoce a *****?

R. Desde hace veinticinco años.

4.- Desde cuando conoce a *****?

R. Desde hace veinte años.

5.- Qué relación hay entre *****y *****?

**PODER JUDICIAL**

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

R. Son hermanos.

6.- Qué relación tiene usted con sus presentantes?

R. Son mis hijos.

7.- Conoce usted a la señora *****?

R. Si.

8.- Desde cuando conoce a la señora *****?

R. Desde hace cincuenta y seis años.

9.- Qué relación tiene usted con la señora *****?

R. Es mi madre.

10.- Conoce el domicilio ubicado en *****?

R. Así es.

11.- Desde hace cuánto tiempo usted conoce el domicilio ubicado en *****?

R. Aproximadamente treinta años.

12.- Porque razón conoce el domicilio ubicado en *****?

R. Porque ahí residen mis padres.

13.- Usted ha vivido en el domicilio ubicado en *****?

R. Si.-

14.- Cuanto tiempo vivió usted en el domicilio ubicado en *****?

R. Desde hace veintitrés años a la fecha.

15.- Usted ha vivido en las cercanías del domicilio ubicado en *****?

R. No.

16.- Durante el tiempo que Usted ha conocido el domicilio ubicado en ***** , quien se ha

ostentado como dueño o propietario de ese inmueble?

R. Hasta antes del seis de agosto de dos mil diecisiete la señora ***** y actualmente *****y *****.

17.- Usted conoce a los vecinos quien viven en las cercanías del domicilio ubicado en *****,

R. Si.

18.- Sabe que personas habitan en el domicilio ubicado en *****?

R. Si, ***** y ***** , *****y (sic) ***** y *****.

19.- Sabe quién es actualmente el propietario del inmueble ubicado en ***** , **R.** si, ***** y *****.

20.- Sabe de qué forma ***** y ***** , adquirieron el inmueble ubicado en

R. Si, mediante un contrato de compraventa el seis de agosto de dos mil diecisiete.

21.- Sabe en qué fecha ***** y ***** , adquirieron en compraventa el inmueble ubicado en ***** ,

R. La fecha antes mencionada el seis de agosto de dos mil diecisiete.-

22.- Sabe en donde vive *****?

R. Si, *****

23.- Sabe desde cuando ***** ha vivido en el domicilio ubicado en ***** **R.** Desde hace veinte años.

24. Sabe en donde vive *****?

R. Si, en *****

25.- Sabe desde cuando ***** , ha vivido en el domicilio ubicado en ***** , **R.** Hace veintitrés años.

**PODER JUDICIAL**

26. Sabe en qué calidad sus presentantes han ocupado el inmueble ubicado en **R.** Como propietarios.

Finalmente en relación al último de los testigos de nombre ***** , manifestó:

“1.- Conoce a *****?

R. Si.

2.- Conoce a *****?. **R.** Si.

3.- Desde cuando conoce a *****?

R. Hace veintiocho años.

4.- Desde cuando conoce a *****?

R. Hace veinte años

5.- Que relación hay entre ***** y *****?

R. Son los hijos de mis amigos.

6.- Que relación tiene usted con sus presentantes?

R. Son mis amigos.

7.- Conoce usted a la señora *****?

R. Si.

8.- Desde cuando conoce a la señora *****?

R. Desde hace veintiocho años.

9.- Qué relación tiene usted con la señora *****?

R. Somos amistad.

10.- Conoce el domicilio ubicado en *****

R. Si.

11.- Desde hace cuánto tiempo usted conoce el domicilio ubicado en ***** **R.** Hace veintiocho años.

12.- Porque razón conoce el domicilio ubicado en ***** **R.** Lo visitaba frecuentemente.

13.- Usted ha vivido en el domicilio ubicado en ***** **R.** Si.

14.- Cuanto tiempo vivió usted en el domicilio ubicado en ***** , **R.** Dos años.

15.- Usted ha vivido en las cercanías del domicilio ubicado en ***** , **R.** No.

16.- Durante el tiempo que Usted ha conocido el domicilio ubicado en ***** , quien se ha ostentado como dueño o propietario de ese inmueble?

R. La señora *****y ahora ***** y *****.

17.- Usted conoce a los vecinos quien viven en las cercanías del domicilio ubicado en ***** , **R.** si.

18.- Sabe que personas habitan en el domicilio ubicado en ***** **R.** Sí, es ***** , la señora ***** , la señora ***** , ***** y *****.

19.- Sabe quién es actualmente el propietario del inmueble ubicado en ***** , **R.** Sí, es *****y *****.

20.- Sabe de qué forma ***** y ***** , adquirieron el inmueble ubicado en ***** **R.** Si hicieron un contrato de compraventa.

21.- Sabe en qué fecha ***** y ***** , adquirieron en compraventa el inmueble ubicado en ***** , **R.** El seis de agosto de dos mil diecisiete.

22.- Sabe en donde vive *****?
R. Si en *****

**PODER JUDICIAL**

23.- Sabe desde cuando ***** ha vivido en el domicilio ubicado en ***** **R.** Si hace veinte años.

24. Sabe en donde vive *****?

R. Si en *****

25.- Sabe desde cuando ***** , ha vivido en el domicilio ubicado en ***** , **R.** Hace veintitrés años.

26. Sabe en qué calidad sus presentantes han ocupado el inmueble ubicado en ***** , **R.** Como albacea y representantes.

De las declaraciones de los testigos ofrecidos por la parte actora, se advierte que ninguno confirmó lo argumentado en el escrito inicial de demanda, es decir, que los promoventes hayan tenido la posesión del inmueble materia de las presentes diligencias, de manera cierta, pacífica, pública, de buena fe, por lo tanto, en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, se les niega eficacia probatoria, toda vez que únicamente se limitaron a mencionar que conocen a los promoventes *****y ***** , que conocen a su vendedora, que compraron el predio cuando eran menores de edad, y que firmaron sus progenitores de éstos en su nombre, que tienen la calidad de propietarios desde hace catorce años; sin que hayan declarado respecto a las condiciones de su posesión; es decir, que la misma haya sido de manera pacífica, continua, pública, cierta y de buena fe, por lo que sus declaraciones no producen convicción en esta juzgadora.

Máxime que los testigos no reúnen el requisito previsto en la fracción II del numeral **662** de la Ley Adjetiva Civil, es decir, no son testigos de notorio arraigo en el lugar donde se ubica el inmueble materia de las presentes diligencias.

Puesto que no se puede dejar pasar que la posesión material de un inmueble está constituida por una posesión constante en el tiempo, en la que quien la aduce se comporta ante las demás personas como el dominador de la cosa, a través de actos de poder sobre ella, que generalmente pueden traducirse en su beneficio, como su empleo para habitación o trabajo o la obtención de frutos naturales y civiles, lo que son susceptible de demostración en juicio con la prueba testimonial directa.

Asimismo, si la ley prevé que el solicitante de una información testimonial de bienes por resolución judicial, está en obligación de probar su posesión en concepto de dueño por los medios legales y, además, por la información de tres testigos de **notorio arraigo en el lugar donde se ubica el inmueble a prescribir**, lo que en el presente caso no sucedió.

Lo anterior encuentra justificación, en que el testimonio es un medio probatorio apto para acreditar un hecho complejo como la posesión de un bien a

**PODER JUDICIAL**

título de dueño, porque se traduce en una situación continua, que se prolonga en el tiempo; de ahí que en el precepto mencionado se exija que los testigos sean de notorio arraigo del lugar donde se ubica el bien inmueble de que se trata, pues así se presume mayor conocimiento de ese estado de hecho, (la posesión) pues al ser vecinos de notorio arraigo, están en mejores condiciones de advertir día a día, por sus sentidos, quién ejerce actos de dominio sobre el bien inmueble respectivo. Y como tal circunstancia se prevé de modo expreso en la fracción **II** del numeral **662** en cita, debe entenderse que el precepto excluye la posibilidad de que se ofrezca el testimonio de personas sin esa alta calidad (de notorio arraigo); por ello, es que esta Juzgadora niega valor probatorio a las declaraciones de los testigos de que se trata.

Sirve de apoyo a lo anterior, el diverso criterio emitido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 164440, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Común, Tesis: I.8o.C. J/24, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXI, Junio de 2010, página 808, Tipo: Jurisprudencia

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.

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

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

R E S U E L V E:

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

**PODER JUDICIAL**

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

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

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

