



**PODER JUDICIAL**  
 H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

**Xochitepec, Morelos, a los quince de febrero del año dos mil veintiuno.**

**V I S T O S** para resolver en **DEFINITIVA** los autos del expediente número **529/2020** del índice de la Primera Secretaría, relativo al **PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO** sobre diligencias de **RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS** promovido por la **\*\*\*\*\***, y que tiene los siguientes;

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

**1.** Mediante escrito presentado el ocho de octubre del año dos mil veinte, ante la Oficialía de Partes Común del Octavo Distrito Judicial del Estado, compareció **\*\*\*\*\***, promoviendo en vía de **Procedimiento No Contencioso**, la **Rectificación de Superficie, Medidas y Colindancias**, del bien inmueble identificado como **\*\*\*\*\***; a efecto de ajustarlo a la realidad y en su oportunidad se tome nota del resultado en la Dirección de Catastro del Ayuntamiento de **\*\*\*\*\*** y del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

Manifestando como hechos los que precisa en su escrito inicial de demanda, mismos que se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertaran.

**2.-** Mediante auto de trece de octubre del año dos mil veinte, se admitió la demanda de mérito, en el que se señaló día y hora para el desahogo de la diligencia de rectificación de medidas, colindancias y superficie; así también se ordenó dar la intervención correspondiente al **Agente del Ministerio Público**. Se tuvo por designado como perito del juzgado al **Arquitecto \*\*\*\*\***.

**3.-** El veintidós de octubre del año dos mil veinte, se tuvo por perdido el derecho del actor **\*\*\*\*\***, para designar perito de su parte, y por conforme con el dictamen que en su momento emitiera el perito del juzgado.

4.- El veintinueve de octubre de ese mismo año, compareció el Arquitecto \*\*\*\*\*, aceptando y protestando el cargo que le fue conferido.

5.- El diecinueve de noviembre del año de dos mil veinte, por conducto de la actuario adscrita se notificó a los colindantes del inmueble materia del presente procedimiento.

6.- El uno de diciembre del año dos mil veinte, por conducto del Primer Secretario de Acuerdos y en cumplimiento al auto de admisión; con asistencia del Arquitecto \*\*\*\*\*, tuvo verificativo el desahogo de la diligencia de rectificación de medidas, colindancias y superficie, a la cual comparecieron el promovente, asistido de su abogada patrono; así como los colindantes previamente notificados.

7.- El siete de diciembre del año dos mil veinte, el Arquitecto \*\*\*\*\*, perito designado por este Juzgado, exhibió y ratificó el dictamen en materia de topografía que le fue encomendado, el que se ordenó agregar a los autos.

8.- El siete de diciembre del año dos mil veinte, por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó poner a la vista de la titular los mismos para el dictado de la sentencia correspondiente, la que se emite al tenor de los siguientes:

## CONSIDERANDOS:

### I. COMPETENCIA.

Este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, **es competente** para conocer y resolver el presente asunto, toda vez que el inmueble en cuestión identificado como \*\*\*\*\*, se encuentra dentro del territorio donde este Juzgado ejerce Jurisdicción; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 18, 21, 23, 26 fracción I y II, 34 fracción III y 1009 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

### II. VÍA.



**PODER JUDICIAL**  
 H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Así tenemos que, una vez analizadas las constancias procesales, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, toda vez que lo pretendido por el accionante, es dar certeza en las medidas, colindancias y superficie del predio del cual es propietario y con ello justificar el hecho de que su inmueble tiene una superficie mayor, y con ello diversas medidas y colindancias a las que fueron asentadas en la escritura pública correspondiente, lo que se ajusta a las hipótesis señaladas por el artículo **1010 fracción en sus fracciones II y III** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, que dispone la intervención judicial en el procedimiento no contencioso, cuando se pretenda regular con certeza situaciones jurídicas en aquellos casos en que exista incertidumbre o justificar un hecho o acreditar un derecho.

### III.- LEGITIMACIÓN.

Conforme a la sistemática establecida por el artículo 105 del Código Procesal Civil en vigor, se procede en primer término al estudio de la **legitimación procesal** del promovente para poner en movimiento este órgano jurisdiccional, por ser ésta una cuestión de orden público, la cual es independientemente de la legitimación *ad causam* o de la acción, que será objeto del estudio en el apartado correspondiente, toda vez que la misma tiene que ver con los requisitos o elementos necesarios para la procedencia de la acción misma. Al respecto, cabe precisar que el artículo **179** de la Ley en cita, señala que:

*"Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario."*

Por su parte, el numeral **180** del Ordenamiento Legal citado, establece que:

*"Tienen capacidad para comparecer en juicio entre otras, las personas físicas que conforme a la Ley estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles;"*

Ahora bien, tomando en consideración que el precepto **191** del mencionado Ordenamiento legal señala que:

*"Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada..."*

Al respecto, es menester establecer que por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir ante el órgano jurisdiccional o instancia administrativa con la petición de que se inicie la tramitación de un juicio o del procedimiento respectivo. A esta legitimación se le conoce con el nombre de "ad procesum" y se produce cuando el derecho que se cuestionara en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación "ad causam" que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio; es decir, la legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionara, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación "ad procesum" es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la "ad causam" lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

Así mismo el promovente para acreditar su legitimación exhibió:

Escritura Pública número \*\*\*\*\*; en la que se asentó la compraventa del bien inmueble identificado como la \*\*\*\*\*.

Documental pública a la que se le otorga pleno valor probatorio pleno en términos de los artículos 437, fracción I, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y que resulta eficaz para acreditar que \*\*\*\*\* , a virtud del citado contrato adquirió la propiedad del inmueble identificado como \*\*\*\*\*; y siendo que su acción la basa en la imprecisión de la superficie, así como de las medidas y colindancias ahí precisadas, es que surge su legitimación para acudir ante este órgano jurisdiccional con tal carácter.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio emitido por la autoridad federal que indican:



**PODER JUDICIAL**  
 H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

**“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA Y PASIVA. ESTUDIO DE LA.** En el artículo 233 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Sonora, se dispone que el Juez examinará el escrito de demanda y de los documentos anexos, para resolver de oficio, si de dichos documentos aparece que si existe legitimación activa y pasiva de las partes; pero no hay disposición alguna en el sentido de que, cuando el Juez no cumpla con tal obligación, deban tenerse por existentes tanto la legitimación activa, como la pasiva, y en la sentencia no puede examinarse y deducirse esa cuestión.”

Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la federación, Tomo: XI- Mayo, Página: 350,

**“LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS.** La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aún de oficio por el juzgador. O a instancia de cualesquiera de las partes; y en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación del juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor esta la ley; en consecuencia el actor esta legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.” Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Amparo Directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de Marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas. NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, Pag. 279.

#### IV.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.

En efecto, la parte promovente \*\*\*\*\* , solicitó la corrección de la superficie, medidas y colindancias del bien inmueble identificado \*\*\*\*\*; con una superficie en la escritura **554.05** (quinientos cincuenta y cuatro metros cinco centímetros); **siendo importante resaltar, que la pretensión principal del actor es que su propiedad sea reconocida con una superficie total de 641.04 mts. (seiscientos cuarenta y un metros con cuatro centímetros), y con ello el ajuste de las medidas y colindancias correspondientes.**

Dicho lo anterior, es importante precisar, que el objeto de las diligencias de rectificación de medidas y colindancias, es solo determinar las dimensiones correctas del inmueble objeto del mismo, con los límites y señales de los predios vecinos, **lo anterior en base a un título de propiedad**, es decir, en estas diligencias el Juez únicamente irá demarcando los límites del punto deslindado, otorgando posesión al promovente, **sobre el bien que es de su propiedad**, pero con base a las correcciones por cuanto a las dimensiones solicitadas, para que queden comprendidas dentro del mismo, si ninguno de los colindantes se opusiere, las que quedarán como límites legales.

Con lo anterior se puede concluir que las diligencias de rectificación de medidas y colindancias, deben de realizarse con el objeto de determinar los límites y señales de los predios, lo anterior de manera física en el inmueble, **mas no realizar correcciones o modificaciones en el título de propiedad**. Sirve de apoyo a lo anterior, por las razones que la sustentan la siguiente jurisprudencia:

Época: Novena Época  
Registro: 179598  
Instancia: Primera Sala  
Tipo de Tesis: Jurisprudencia  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
Tomo XXI, Enero de 2005  
Materia(s): Civil  
Tesis: 1a./J. 100/2004  
Página: 128

DILIGENCIAS DE DESLINDE. SON EQUIPARABLES A UN PROCEDIMIENTO DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). Conforme a los artículos 752 a 766 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, la diligencia de deslinde debe ceñirse a demarcar los límites de fundos colindantes, reservando toda controversia entre las partes sobre su propiedad o posesión; por tanto, aquellas diligencias se encuentran incluidas en los actos en que por disposición de la ley o a solicitud de los interesados se requiere la intervención del Juez, sin que sea necesario que esté promovida ni que se promueva alguna cuestión contenciosa entre las partes; por lo que dichas diligencias de deslinde, al ser un procedimiento de comprobación de hechos cuyo objeto es fijar linderos sobre un inmueble propiedad del promovente o respecto del cual tiene la posesión, necesariamente se siguen en la vía de jurisdicción voluntaria y, por ende, se equiparan a tales diligencias.



**PODER JUDICIAL**  
**H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA**

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

Contradicción de tesis 7/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Primero y Tercero, ambos en Materia Civil del Sexto Circuito. 6 de octubre de 2004. Mayoría de tres votos. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Pedro Isaías Castrejón Miranda.

Tesis de jurisprudencia 100/2004. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha seis de octubre de dos mil cuatro.

Ahora bien, a pesar de que los colindantes que fueron notificados, **no realizaron manifestación alguna ante esta autoridad, ni medio oposición de su parte, ello no implica la procedencia del procedimiento en cuestión**, pues corresponde al actor acreditar la propiedad del inmueble materia del juicio, la que deberá ser congruente con las especificaciones que ampara el título de propiedad, con la única finalidad de ajustar a la realidad imprecisiones de las medidas y colindancias, sin que lo anterior implique un exceso.

El promovente acompañó a su escrito inicial de demanda las documentales siguientes:

1. Escritura Pública número \*\*\*\*\*; en la que se asentó la compraventa del bien inmueble identificado como la \*\*\*\*\*.

De la que se deducen las siguientes medidas y colindancias:  
**Superficie: 554.0 QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CON CINCO CENTÍMETROS CUADRADOS.**

NORESTE: en 34.18 metros con casa 23 y **área común.**

NORESTE: 5.18 con **área común.**

SURESTE: 2.84 con **área común.**

NORESTE: 2.60 con **área común.**

NORESTE: 3.28 con **área común.**

NORESTE: 7.54 con **área común.**

SURESTE: 4.08 con **área común.**

NORESTE: 1.35 con **área común.**

SURESTE: 28.35 con **casa 25.**

SUROESTE: 16.45 con río Apatlaco.

Asimismo dentro de los anexos que componen dicha escritura pública se encuentran:

1.- Boleta de inscripción del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Morelos. De la que se advierte como superficie del predio **554.0 QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CON CINCO CENTÍMETROS CUADRADOS.**

2.-Declaración de pago del impuesto predial, en la que aparece como superficie del terreno **554.0 QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CON CINCO CENTÍMETROS CUADRADOS.**

3.- Copia certificada del plano catastral, en el que aparece como superficie del terreno **554.0 QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CON CINCO CENTÍMETROS CUADRADOS.**

4.- Certificado de libertad de gravamen, en el que aparecen los datos del inmueble materia del presente procedimiento con una superficie de **554.0 QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CON CINCO CENTÍMETROS CUADRADOS.**

5.- **Avalúo inmobiliario**, en el que se precisaron las características particulares del terreno, con una superficie de **554.0 QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CON CINCO CENTÍMETROS CUADRADOS.**

Documental pública que en términos de lo dispuesto por los artículos 490 y 491 de la Ley Adjetiva Civil, adquieren pleno valor probatorio para considerar que el promovente celebró un acto de transmisión de la propiedad en el que adquirió para sí, el bien inmueble identificado **\*\*\*\*\***; con una superficie de **554.0 QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CON CINCO CENTÍMETROS CUADRADOS**, además de que dicha superficie corresponde con la inscripción correspondiente en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, y del Plano Catastral de la Dirección de Catastro Municipal del Estado de Morelos, de lo que se obtiene que el inmueble en su mayoría **colinda con áreas comunes del fraccionamiento y la propiedad federal del Río \*\*\*\*\***; asimismo quedó plenamente acreditado que para la obtención de la escritura pública que ampara su propiedad se efectuó un estudio especializado en valuación inmobiliaria por la Arquitecto **\*\*\*\*\***, en el que se especificó la superficie, medidas y colindancias que coinciden con lo asentado en el acto traslativo de dominio.

Además acompañó a su escrito inicial de demanda documental sin fecha, con el título de DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE, y sin datos de quien elaboró el mismo, en la que se advierte la descripción de la **\*\*\*\*\***; **con una superficie de 641.74 metros cuadrados**, prueba a la que se le niega total valor





**PODER JUDICIAL**  
 H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil, toda vez que no contiene dato alguno de la persona que lo elaboró, quien además debió reconocer su contenido ante la presencia judicial para que alcanzara eficacia probatorio, en términos de lo dispuesto por el artículo 446 del Código Procesal Civil vigente.

En ese orden, se desahogó la diligencia de rectificación de medidas, la cual fue practicada por el Secretario de Acuerdos adscrito a este Juzgado, la que tuvo lugar el día el uno de diciembre del año dos mil veinte, quien se constituyó en el domicilio ubicado en \*\*\*\*\*; a la que compareció la parte actora \*\*\*\*\* asistido de su abogada patrono, así como el Arquitecto \*\*\*\*\*, perito designado por este Juzgado; además de la presencia de la Administradora del Fraccionamiento \*\*\*\*\*, colindante del predio al noreste y suroeste, así como \*\*\*\*\*, quien se ostentó como colindante al sureste y noreste, diligencia en la cual el perito del Juzgado Arquitecto \*\*\*\*\* con autorización de los propietarios y en compañía del actor \*\*\*\*\* **y previo recorrido le señaló al perito los linderos que se encuentran delimitados con material sólido, y se procedió a realizar la mediación física directa en campo con tecnología de alta precisión denominada estación semitotal, de lo que se obtuvo:**

**Superficie de 709.95 (setecientos nueve metros con noventa y cinco centímetros) cuadrados.**

**Con medidas y colindancias:**

**NOROESTE: en línea recta de tres tramos, once punto cero cuatro metros con área común, tres punto cuarenta y diecinueve punto cero con propiedad particular.**

**NORESTE: 16.03 con calle palmeras.**

**SURESTE: en línea quebrada de varios tramos 7.53, 3.98 flexión que ve al noreste, 4.22 nuevamente al sureste en 18.38 metros, con propiedad particular.**

**SUROESTE: en línea quebrada de tres tramos de 10.32, 11.19 y 2.93 metros con área común.**

**Señala el perito, que el actor \*\*\*\*\* acertadamente precisó que el predio de su propiedad, en cuanto a la línea inicial en plano con numeral dos colindando con calle las palmeras con orientación sureste existe un triángulo que de su dicho no corresponde a su propiedad, sino al colindante \*\*\*\*\*.**

Instrumental de actuaciones a las cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 491 del Código Procesal Civil, y que resulta eficaz para acreditar que el actor ha realizado actos de posesión por una **Superficie de 709.95 (setecientos nueve metros con noventa y cinco centímetros) cuadrados**, la que se encuentra delimitada por material sólido, y que la misma no es coincidente con la que ampara su título de propiedad **554.0 QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CON CINCO CENTÍMETROS CUADRADOS**, así como la reclamada por el actor en su escrito inicial de demanda de **641.04 mts. (seiscientos cuarenta y un metros con cuatro centímetros)**.

Asimismo, se encuentra agregado en autos el dictamen pericial emitido por el Arquitecto \*\*\*\*\*, el cual resulta coincidente con las manifestaciones vertidas en el desahogo de la diligencia antes precisada, y que entre otras cosas concluye que realizó un plano topográfico que arrojó como superficie total del inmueble **709.95 (setecientos nueve metros con noventa y cinco centímetros) cuadrados**, prueba que en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil, no resulta eficaz para acreditar la solicitud planteada por el actor, toda vez que el perito se limitó a referir los antecedentes que se encuentran en la escritura pública que ampara la propiedad del inmueble, y el estudio de campo que realizó en el mismo en la diligencia practicada en autos, enfatizando que fue el actor quien le indicó los linderos, que si bien menciona que se encuentran perfectamente delimitados no menciona el que porque la totalidad de la superficie debe ser contemplada dentro de la propiedad del actor, y los motivos



**PODER JUDICIAL**  
 H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

que pudieron haber generado un error en los datos expresados en la mencionada escritura pública.

Por lo que en el presente caso no se actualiza las hipótesis contenidas en el numeral 1010 de la Ley Adjetiva Civil transcrito en líneas que anteceden, toda vez que el trámite que pretende el promovente es distinto del que nos ocupa, en virtud que solicita que se establezca como su propiedad una superficie de **641.04 mts. (seiscientos cuarenta y un metros con cuatro centímetros)**, sin que aportara elemento de prueba alguno que acreditara que su propiedad se encuentra constituida por la total de dicha superficie, toda vez que la pericial desahogada en autos arrojó como superficie del inmueble **709.95 (setecientos nueve metros con noventa y cinco centímetros) cuadrados**, dictamen con el que si bien se conformó el actor, resulta contradictorio con los hechos que expone en su solicitud y que tenía la carga de probar, además de que por el contrario concatenando dicho estudio con el desahogo de la diligencia de fecha uno de diciembre de dos mil veinte, es claro que el actor ejerce posesión sobre una superficie de **709.95 (setecientos nueve metros con noventa y cinco centímetros) cuadrados**, lo que conlleva a la falta de identidad del inmueble del que acredita su propiedad y que según lo asentado en la diligencia y el dictamen, fue el mismo actor quien le señaló al perito los linderos del predio del que ostenta como su propiedad, existiendo con ello un excedente de **155.90 (ciento cincuenta y cinco punto noventa) metros cuadrados**, y derivado de lo mismo la falta de identidad del multicitado inmueble, pues la superficie excede toda razón que pudiera alegar el promovente.

Siendo que, el objeto de las presentes diligencias es únicamente determinar las dimensiones y delimitaciones del predio cuyas medidas se establecieron, así como una superficie

que si bien puede ser mayor o menor a la amparada en el título de propiedad **debe ser congruente con la lógica del acto de la compraventa**, puesto que en el caso concreto se realizó un avalúo pericial que tuvo por objeto el estudio del predio, y que a simple vista pudiera resultar incongruente con la operación realizada, ya que la superficie es excesiva en relación a la compraventa por la que el promovente **\*\*\*\*\*** pagó una cantidad determinada de dinero, con lo que obtuvo la propiedad identificada como **\*\*\*\*\***; así, el presente procedimiento no puede tener alcances de otorgar la propiedad de un bien distinto al que aparece en las escrituras que ampara la traslación de dominio. Sustenta el anterior argumento, **únicamente por las razones que la sustentan** la jurisprudencia siguiente:

Época: Novena Época  
Registro: 169394  
Instancia: Primera Sala  
Tipo de Tesis: Jurisprudencia  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
Tomo XXVIII, Julio de 2008  
Materia(s): Civil  
Tesis: 1a./J. 53/2008  
Página: 11

ACCIÓN REIVINDICATORIA. NO QUEDA PROBADO EL ELEMENTO PROPIEDAD NECESARIO PARA SU PROCEDENCIA, SI EL TÍTULO EXHIBIDO POR EL ACTOR TIENE COMO ANTECEDENTE CAUSAL DILIGENCIAS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA DE INFORMACIÓN AD PERPETUAM (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO). Acorde con la jurisprudencia 1a./J. 91/2005, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXII, agosto de 2005, página 86, con el rubro: "INFORMACIONES AD PERPETUAM. LA RESOLUCIÓN QUE EN ELLAS SE DICTE NO ES APTA PARA ACREDITAR LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE MATERIA DE UN JUICIO REIVINDICATORIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO).", **la resolución recaída a diligencias de jurisdicción voluntaria de información ad perpetuam no es apta para acreditar la propiedad**, sino sólo la posesión; de ahí que por virtud de la institución jurídica de la causahabencia, quien posee un bien en esas condiciones, al transmitirlo única y exclusivamente puede trasladar la posesión, ya que el causahabiente sólo puede sustituirse en los derechos de que disponga su causante. En congruencia con lo anterior, **se concluye que no queda probado el elemento propiedad, necesario para la procedencia de la acción reivindicatoria, si el título exhibido por el actor para acreditar tal extremo tiene como antecedente causal diligencias de jurisdicción voluntaria de información ad perpetuam, aun cuando esté revestido de la forma de un acto jurídico por el que es factible adquirir la propiedad (venta, donación, testamento, permuta, etcétera)**, pues con ello sólo se demuestra que se adquirió la posesión del bien, pero no su propiedad.

Contradicción de tesis 149/2007-PS. Entre las sustentadas por el entonces Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Sexto



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Circuito, actualmente Primer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Sexto Circuito y el entonces Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Sexto Circuito, actualmente Segundo Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Sexto Circuito. 30 de abril de 2008. Cinco votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretario: Mario César Flores Muñoz.

Tesis de jurisprudencia 53/2008. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha catorce de mayo de dos mil ocho.

De lo anterior, **se deduce que el promovente no acreditó los elementos necesarios para la procedencia de la acción**, es decir que haya adquirido la totalidad de la superficie que dice constituye su inmueble, ya que como se dijo el **excedente de 155.90 (ciento cincuenta y cinco punto noventa) metros cuadrados, genera la falta de identidad del multicitado inmueble**, puesto que como se indicó al inicio del estudio de la presente acción, la jurisdicción voluntaria que nos ocupa, se reduce a señalar o aclarar lo que cada dueño o poseedor tiene, con el objeto de impedir confusiones ocasionadas, por ejemplo, por la desaparición de señales de los linderos, o por un error al asentar las medidas o colindancias en el acto traslativo de dominio, toda vez que el resultado de las diligencias solicitadas no puede ser la privación de derechos de propiedad de los colindantes **aún que se trate de áreas comunes**, porque su objeto es sólo determinar los límites y señales de los predios, y no prejuzgar sobre la propiedad o posesión de esos colindantes o de terceros.

En consecuencia, se **declara improcedente la rectificación de medidas, colindancias y superficie solicitadas, por no encontrarse acreditado el primero de los requisitos de procedencia, relativo a la propiedad del inmueble, en cuanto a que la superficie de la que tiene posesión trastoca la identidad del que se pretende rectificar, siendo que el presente juicio no tiene por objeto la declaración de propiedad.**

No obstante, se dejan a salvo sus derechos para que los haga valer en la vía y forma que corresponda.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 101, 105, 106, 504, 505, 506, 1009, 1010, 1012 fracción V, 1013, 1018, 1021, 1022 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse y se;

### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** Este Juzgado Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, en competente y la vía elegida es la correcta.

**SEGUNDO:** Se declara improcedente la acción de rectificación de medidas, colindancias y superficie, hecha valer por \*\*\*\*\*, por las razones expuestas en el cuerpo del presente fallo.

**TERCERO.-** Se dejan a salvo sus derechos para que los haga valer en la vía y forma que corresponda.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así lo resolvió y firma en definitiva la Licenciada en Derecho **LILLIAN GUTIÉRREZ MORALES**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante el Primer Secretario de Acuerdos, Licenciado en Derecho **JESÚS DAVID HERRERA MULATO**, con quien actúa y da fe.