

Cuernavaca, Morelos; a seis de mayo de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver los autos del Toca Civil número **06/2021-4-16**, formado con motivo del **RECURSO DE APELACIÓN** hecho valer por el promovente **XXX XXX XXX** contra la sentencia definitiva de fecha veinticinco de noviembre de dos mil veinte, dictada por la Jueza Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, relativo al PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO sobre diligencias de RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS, COLINDANCIAS y SUPERFICIE promovido por **XXX XXX XXX**, en el expediente 701/2019-3; y,

R E S U L T A N D O :

1.- Con fecha veinticinco de noviembre de dos mil veinte, se dictó sentencia definitiva en el juicio de origen, con los siguientes puntos resolutivos:

***“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 **XXX XXX XXX**, por no encontrarse acreditado el primero de los requisitos de procedencia, relativo a la propiedad del inmueble que se pretende rectificar,*

siendo que el presente juicio no tiene por objeto la declaración de propiedad.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...

2.- Inconforme con lo anterior, el promovente **XXX XXX XXX**, interpuso recurso de apelación, el cual fue admitido por acuerdo de fecha **XXX XXX XXX** ¹ en efecto suspensivo; correspondiendo a esta Primera Sala resolver al asunto, lo que se realiza hoy al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- DE LA COMPETENCIA. Esta Primera Sala del Primer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para conocer del presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado², en relación con los artículos 2 y 3 fracción I, 4 y 5 fracción I, 43, 44 fracción I y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado³, así como lo

¹ Visible a fojas 43 del expediente principal.

² ARTICULO 99.- Corresponde al Tribunal Superior: **VII.- Conocer de la segunda instancia en los negocios que la tengan para ante él conforme a las Leyes; (...)**

³ ARTÍCULO 2.- Corresponde al Poder Judicial del Estado, en los términos de la Constitución Política local, la facultad de aplicar las leyes en asuntos civiles y penales del fuero común, lo mismo que en los asuntos de orden federal, en los casos en que expresamente los ordenamientos legales de esta materia les confieran jurisdicción, así como el de regular su administración.

ARTÍCULO 3.- **La facultad a que se refiere el artículo anterior se ejerce por: I.- El Tribunal Superior de Justicia; (...)**

ARTÍCULO 4.- El Tribunal Superior de Justicia, el Consejo de la Judicatura Estatal y los juzgados mencionados en el artículo anterior tendrán la competencia que les determine esta ley, y en su defecto las leyes de los fueros común y federal y demás ordenamientos legales aplicables.

previsto por los artículos 518 fracción III, 530, 532 fracción I y 550 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos⁴.

ARTÍCULO 5.- Son atribuciones de las autoridades judiciales: I.- Ejercer la función jurisdiccional pronta, expedita y gratuita;

ARTÍCULO 43.- Encontrándose el juicio o proceso en estado de resolución, **presentará el Magistrado ponente una propuesta de solución ante el Pleno de la Sala respectiva, para su discusión, y de ser aprobada por mayoría de votos tendrá carácter de resolución.** De no ser aceptada la propuesta de solución formulada por el ponente, uno de los magistrados que conforman la mayoría redactará la resolución correspondiente, y se consignará el voto particular del disidente.

ARTÍCULO 44.- Las Salas Civiles conocerán de: I.- Los recursos de apelación, revisión, queja y demás que la ley conceda contra las resoluciones de los Jueces dictadas en los juicios y procedimientos del orden civil y mercantil; (...)

ARTÍCULO 46.- Corresponde a la Sala Auxiliar y a las de Competencia Mixta conocer de los asuntos a que se refieren los artículos 44 y 45 de esta ley, en los términos de los acuerdos a que se refieren los artículos 17 y 29 fracción VI, de la misma. Dichas Salas se regirán por lo dispuesto en los artículos 37 a 43.

⁴ ARTÍCULO 518.- **De los recursos que se admiten.** Para impugnar las resoluciones judiciales se conceden los siguientes recursos:

- I.- Revocación y reposición;
- II.- Revisión;
- III.- Apelación; y,**
- IV.- Queja.

ARTÍCULO 530.- **Finalidad de la apelación.** El recurso de apelación tiene por objeto que el Tribunal Superior de Justicia revoque, modifique o confirme la resolución dictada en primera instancia.

La confirmación será, en todo caso, el resultado lógico jurídico de la improcedencia de la revocación o modificación solicitada.

ARTÍCULO 532.- **Resoluciones apelables.** Sólo podrán ser objeto de apelación las siguientes resoluciones de primera instancia:

- I.- Las sentencias definitivas** e interlocutorias, en toda clase de juicios, excepto cuando la Ley declare expresamente que no son apelables; y,
- II.- Los autos, cuando expresamente lo disponga este Código.

La apelación que sólo afecte parte de la resolución de que se trate, no impide que ésta quede firme y se ejecute en lo que no fue materia del recurso.

ARTÍCULO 550.- **Requisitos de la sentencia de segunda instancia.** La sentencia de segunda instancia se sujetará a lo siguiente:

- I.- Se limitará a estudiar y decidir sobre los agravios que haya expresado el apelante, sin que pueda resolver cuestiones que no fueron materia de éstos o consentidos expresamente por las partes;
Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior los casos en que el Magistrado observe que la resolución combatida, en cuanto al fondo, viola un principio constitucional, si con ella se afecta el interés general y no sólo el particular del apelante en forma concreta;
- II.- Si el agravio versa sobre una defensa dilatoria distinta de la declinatoria o de las resueltas en la audiencia de conciliación o depuración, que haya sido declarada procedente en primera instancia y la resolución fuere revocatoria, decidiendo que debe entrarse a estudiar el fondo del negocio, la sentencia de segunda instancia resolverá de oficio, en su integridad, la cuestión debatida, fallando sobre los puntos materia del litigio;
- III.- En caso de que la sentencia de primera instancia apelada fuere absolutoria, por haberse declarado procedente alguna contra pretensión perentoria, si la resolución fuere revocatoria en este punto, decidirá también el fondo de la cuestión litigiosa en la forma en que se indica en la fracción anterior;
- IV.- Si hubiere recurso o incidente pendientes, salvo los que se refieren a ejecución o rendición de cuentas, y la sentencia decidiere el fondo del asunto, mandará que

Aunado a lo anterior, para determinar la competencia de esta Alzada para fallar el presente asunto debemos precisar lo dispuesto por el dispositivo **23** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, que a la letra dice:

*“**Criterios para fijar la competencia.** La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio”.*

Por cuanto a la **competencia por materia**, el artículo **29** del Código en comento, refiere que: *“la competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar...”*; en el particular, el asunto sometido a nuestra consideración es de carácter eminentemente civil, dado que la acción principal promovida por la parte actora consiste en que se haga la rectificación de medidas, colindancias y superficie.

En ese tenor y en lo que respecta a la **competencia por razón del grado**, esta Sala es competente para conocer el presente asunto, ya que la segunda instancia es quien conoce de los medios de impugnación que hagan valer las partes contra las resoluciones emitidas por los Jueces de Primera Instancia, como en el presente asunto lo

éstos queden sin materia y ordenará su archivo, una vez que la sentencia de segunda instancia cause ejecutoria;
V.- Se resolverá en la sentencia lo que proceda respecto a condenación en gastos y costas; y,
VI.- En todo lo demás serán aplicables a las sentencias de segunda instancia las reglas establecidas en este Código para las de primer grado.

es el recurso de apelación interpuesta por el promovente **XXX XXX XXX** , pues se inconforma con lo resuelto en la sentencia definitiva de veinticinco de noviembre de dos mil veinte, dictada por la Jueza Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado.

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

“Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio:

[...]

II.- 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...”;

Lo anterior, en virtud de apreciarse de las constancias que integran los autos, que el bien inmueble motivo del presente asunto se encuentra ubicado en Calle **XXX XXX XXX**; sitio en el cual ejerce jurisdicción este Tribunal.

Lo anterior se robustece, con el criterio que invocamos a continuación:

“COMPETENCIA LOCAL POR RAZÓN DE

GRADO. *Para que un Juez o tribunal tenga jurisdicción para conocer de determinado asunto se precisa que, hayándose dentro de la órbita de su competencia, la ley le reserve su conocimiento con exclusión de los demás Jueces o tribunales de su mismo grado. Por tanto, si la Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Tabasco, pretende que el Juez Federal, en esa entidad, conozca en segunda instancia de un juicio que fue tramitado ante un Juez Local, compete a la propia Sala su conocimiento de acuerdo con lo que dispone el artículo 25, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tabasco; además, el fuero federal es privativo de los negocios del orden federal según los artículos 41 a 43 de la Ley Orgánica del Poder Judicial Federal⁵.*

II.- DE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA.

La constituye la sentencia definitiva de veinticinco de noviembre de dos mil veinte, dictada por la Jueza Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, en los autos relativos al Procedimiento No Contencioso sobre diligencias de **rectificación de medidas, colindancias y superficie**, promovido por **XXX XXX XXX** , en el expediente **701/2019-3**.

III.- IDONEIDAD Y OPORTUNIDAD DEL RECURSO.

Es pertinente, en este apartado, analizar si el recurso de apelación hecho valer por el promovente **XXX XXX XXX** , es idóneo y oportuno.

Para tal efecto, en criterio de esta Alzada, **el recurso de apelación es el idóneo**, de conformidad con lo dispuesto en los arábigos 530 y 532 fracción I

⁵ Época: Séptima Época, Registro: 239903, instancia: Tercera Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Volumen 205-216, Cuarta Parte, Materia(s): Común, Tesis: Página: 44.

del Código Procesal Civil del Estado de Morelos (transcritos en líneas que preceden), toda vez que el objetivo del recurrente al hacer valer tal medio de impugnación, es que esta Sala revoque la sentencia definitiva de veinticinco de noviembre del dos mil veinte, dictada por la Jueza Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado, al advertirse así de los motivos de disenso que hizo valer.

De igual forma **es oportuno**, en atención a que la parte inconforme fue notificada de la resolución de fecha veinticinco de noviembre de dos mil veinte, el día treinta de noviembre de la citada anualidad, tal como se advierte del expediente principal a fojas 140 vuelta, por lo que el plazo para interponer el recurso de apelación comprendió del uno al siete de diciembre del año dos mil veinte (no computando a dicho plazo los días sábados y domingos); y la promoción mediante la cual se interpuso el mencionado recurso, fue el cuatro de diciembre del año próximo pasado, ante el juzgado de origen.

Por ello, se considera que el recurso fue interpuesto dentro del plazo legal establecido de cinco días, de conformidad con lo dispuesto por el precepto 534 fracción I⁶ del Código Procesal Civil vigente del Estado de Morelos.

IV.- DE LA GÉNESIS DE LA CONTROVERSIA. Antes de realizar el estudio de

⁶ ARTÍCULO 534.- **Plazo para interponer la apelación.** El plazo improrrogable para interponer el recurso de apelación será de:

I.- **Cinco días si se trata de sentencia definitiva;**

II.- Tres días para sentencias interlocutorias y autos.

III.- Dentro de los sesenta días siguientes a aquél en que legalmente haya quedado notificada la sentencia, cuando el emplazamiento se hubiere hecho por medio de edictos y el juicio se hubiere seguido en rebeldía; o en cualquier otro caso en que la sentencia se notifique por edictos.

los agravios, se relata la génesis de la controversia para mejor comprensión.

1.- Mediante escrito presentado el seis de agosto de dos mil diecinueve, ante la Oficialía de Partes Común del Juzgado Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado, compareció **XXX XXX XXX**, promoviendo en vía de **Procedimiento No Contencioso**, la **Rectificación de Medidas, Colindancias y Superficie**, del bien inmueble ubicado en **calle XXX XXX XXX**; a efecto de ajustarlo a la realidad y en su oportunidad dictar sentencia ordenado la protocolización de la nueva superficie, medidas y colindancias ante notario público.

2.- Mediante auto de ocho de agosto de dos mil diecinueve, 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 notificar a los colindantes, y se dio la intervención correspondiente al **Agente del Ministerio Público**. Se tuvo por designado como perito del juzgado al **Arquitecto XXX XXX XXX**; y por designado como perito del promovente al ingeniero **XXX XXX XXX**.

3.- Mediante comparecencia de veintiuno de agosto de dos mil diecinueve, compareció el Ingeniero XXX XXX XXX a aceptar y protestar el cargo conferido a su favor.

4.- El veintisiete de agosto de dos mil diecinueve, por conducto de la actuario adscrita y en cumplimiento al auto de admisión; se notificó a los colindantes XXX XXX XXX .

5.- Mediante comparecencia de dos de septiembre de dos mil diecinueve, compareció el Arquitecto XXX XXX XXX perito designado por el juzgado aceptando y protestando el cargo conferido a su favor.

6.- El tres de septiembre de dos mil diecinueve, tuvo verificativo el desahogo de la diligencia de rectificación de medidas, colindancias y superficie, a la cual comparecieron el promovente, asistida de su abogado patrono, así como el perito designado de su parte, Ingeniero XXX XXX XXX y el nombrado por este Juzgado Arquitecto XXX XXX XXX ; no así los colindantes no obstante de encontrarse debidamente notificados. Diligencia en la cual los intervinientes manifestaron su conformidad con el desahogo de la misma.

7.- En auto de cinco de septiembre de dos mil diecinueve, a petición del Arquitecto XXX XXX XXX , perito designado por el Juzgado, se giró oficio a la Dirección de Predial y Catastro del H. Ayuntamiento de Temixco, Morelos, para que en el plazo de cinco días remitiera copia certificada del plano de lotificación de la Colonia XXX XXX XXX .

8.- El veintisiete de septiembre de ese mismo año, se tuvo a la Directora de Predial y Catastro del Ayuntamiento de Temixco, Morelos, exhibiendo el plano de lotificación que le fue requerido, con el que se ordenó dar vista a la parte actora.

9.- En auto de veintiocho de octubre de la citada anualidad, a petición del Arquitecto XXX XXX XXX , perito designado por este Juzgado, se ordenó girar oficio a la Directora de la Comisión Estatal de Reservas Territoriales y Liquidadora de los Organismos INVIMOR y CAPROMOR del Gobierno del Estado de Morelos.

10.- El veintinueve de noviembre de dos mil diecinueve, la Directora de la Comisión Estatal de Reservas Territoriales, informó que no se localizó el original del plano de lotificación solicitado, ya que solo se cuenta con una versión

eléctronica/digitalizada, y en auto diverso de doce de diciembre de ese mismo año, se ordenó a la citada dependencia le permitiera el acceso al perito del juzgado, al mencionado plano.

11.- El trece de marzo del dos mil veinte, se tuvo al ingeniero XXX XXX XXX, perito designado por la parte actora exhibiendo el dictamen pericial encomendado en materia de topografía, ordenándose ratificar el mismo.

12.- El diecinueve de agosto del año dos mil veinte, se tuvo al Arquitecto XXX XXX XXX , perito designado por el juzgado exhibiendo el dictamen pericial encomendado, el que se ordenó ratificar ante la presencia judicial.

13.- En auto de ocho de septiembre de la presente anualidad, se tuvo tanto al perito de la actora, como al designado por el Juzgado, por ratificados los dictámenes que les fueron encomendados, y con el contenido de los mismos se ordenó dar vista a la actora para que en plazo de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera.

14.- En auto dieciocho de septiembre del año que transcurre, en virtud del estado que

guardan los autos se ordenó turnar los mismos para resolver.

15.- El nueve de octubre de esta misma anualidad, se dejó sin efecto legal alguno la citación para oír sentencia, hasta en tanto se diera vista a los colindantes con los dictámenes rendidos por los peritos designados en autos.

16.- El diez de noviembre de ese mismo año, previa certificación de la secretaria de acuerdos, se tuvo por perdido el derecho de los colindantes del predio materia del juicio, para pronunciarse respecto de los mencionados dictámenes, y 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, emitiéndose la sentencia definitiva en fecha veinticinco de noviembre del dos mil veinte.

Resolución que ahora es motivo de análisis en el presente fallo.

V.- DE LA EXPRESIÓN DE AGRAVIOS.

Los agravios expuestos por el recurrente **XXX XXX XXX** , se encuentran glosados de fojas cinco a la y cuarenta y dos del toca, mismos que

se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias; sin que con esto se ocasione algún perjuicio al apelante, ya que de ninguna forma se vulneran los principios de exhaustividad y congruencia que rigen a las sentencias; circunstancias que son permitidas por los criterios que a continuación se invocan:

“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN. De los preceptos integrantes del capítulo X “De las sentencias”, del título primero “Reglas generales”, del libro primero “Del amparo en general”, de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer”.⁷

⁷ Novena Época, Registro: 164618, Segunda Sala, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Mayo de 2010, Materia(s): Común, Tesis: 2a./J. 58/2010, Página: 830, Jurisprudencia.

“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PROCEDE SU ANÁLISIS DE MANERA INDIVIDUAL, CONJUNTA O POR GRUPOS Y EN EL ORDEN PROPUESTO O EN UNO DIVERSO. El artículo 79 de la Ley de Amparo previene que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, los Tribunales Colegiados de Circuito y los Juzgados de Distrito pueden realizar el examen conjunto de los conceptos de violación o agravios, así como los demás razonamientos de las partes, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, empero no impone la obligación al juzgador de garantías de seguir el orden propuesto por el quejoso o recurrente en su escrito de inconformidad, sino que la única condición que establece el referido precepto es que se analicen todos los puntos materia de debate, lo cual puede hacerse de manera individual, conjunta o por grupos, en el propio orden de su exposición o en uno diverso”.⁸

Expuesto lo anterior, se advierte que los motivos de disenso hechos valer por el apelante se hacen consistir, básicamente en los siguientes puntos:

1. Falta de congruencia al no emitir la resolución acorde a las pretensiones.

2. Que la sentencia recurrida no cumple con los requisitos de fundamentación y motivación que establecen los artículos 14 y 16 de la Constitución Federal.

3. La sentencia no es clara, precisa y

⁸ Novena Época, Registro: 16796, Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, Febrero de 2009, Materia(s): Común, Tesis: VI.2o.C. J/304, Página: 1677.

congruente, violando en su perjuicio los artículos 15, 105, 106, 504, 505 y 506 del Código Procesal Civil en vigor.

4. Argumentó que la sentencia en el sentido del fallo es incongruente, ya que no solicitó una nueva identidad para el predio, sino que existía un error en la numeración asignada de acuerdo con el plano de lotificación, generando incertidumbre al apelante, por lo que acudió a la autoridad judicial para regular y generar certeza en términos de lo que dispone el artículo 1010, fracción II del Código Procesal Civil.

5. Que la Juez inferior en aras de otorgar un verdadero acceso a una impartición de justicia, debió declarar procedente la acción, con el fin de resolver sobre la incertidumbre generada con motivo del error existente en relación al número de lote que verdaderamente le corresponde, ello entorno a las reformas constitucionales en materia de derechos humanos y en aplicación del principio pro persona.

6. Le causa agravio la valoración de las pruebas en términos de los artículos 436, 437, 442, 458, 465, 490 y 491 del Código Procesal Civil, porque la juez omitió valorarlas todas y cada una de ellas, por separado y en su conjunto,

racionalmente y de acuerdo con las leyes de la lógica y máximas de la experiencia.

VI.- DEL ANÁLISIS INTEGRAL DE LA SENTENCIA MATERIA DE LA APELACIÓN Y DE LA CONTESTACIÓN DE AGRAVIOS.

Una vez examinados los agravios hechos valer por **XXX XXX XXX** , así como analizada la sentencia definitiva de fecha veinticinco de noviembre de dos mil veinte, dictada por la Jueza Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, este Órgano Colegiado estima tales motivos de inconformidad **FUNDADOS**, ante el razonamiento que enseguida se expone.

En primer término, el artículo 687⁹ del

⁹ ARTÍCULO 687.- **Procedimiento del apeo o deslinde.** Hecha la promoción, el Juez la mandará comunicar a los colindantes, para que dentro de tres días presenten los títulos o documentos de su posesión; nombren un perito, si quisieren hacerlo, y se señalará día, hora y lugar para que dé principio la diligencia de deslinde. El Juez, de preferencia, asistirá personalmente o podrá encomendar la diligencia al Secretario o actuario.

Si fuere necesario identificar alguno o algunos de los puntos del deslinde, los interesados podrán presentar dos testigos de identificación por cada uno, a quienes se examinará en el lugar y a la hora de la diligencia.

El día y la hora señalados, el Juez, el Secretario o el actuario, si fueren comisionados para ello, estando presentes los peritos, testigos de identificación e interesados que asistan al lugar designado, dará principio a ella, y se llevará a cabo de acuerdo con las reglas siguientes:

- I.- Se practicará el apeo, asentándose acta en que consten todas las observaciones que hicieren los interesados;
- II.- La diligencia no se suspenderá por virtud de simples observaciones, sino en el caso de que alguna persona presente en el acto un documento debidamente registrado que pruebe que el terreno que se trata de deslindar es de su propiedad;
- III.- El Juez, el Secretario o el actuario, al ir demarcando los límites del fundo deslindado, otorgará posesión al promovente respecto de la propiedad que quede comprendida dentro de ellos, si ninguno de los colindantes se opusiere. Si se opusiere alguno que no tenga título registrado, no se le admitirá la oposición y continuará la diligencia; pero se reservarán sus derechos para que los haga valer en la vía y forma legales;
- IV.- Si hay oposición de alguno de los colindantes respecto a un punto determinado, por considerar que conforme a sus títulos queda comprendido dentro de los límites de su propiedad, el tribunal oír a los interesados procurando que se pongan de

Código Procesal Civil del Estado de Morelos, proporciona elementos objetivos que indican las reglas necesarias para tener por cumplida la finalidad de las diligencias de apeo y deslinde previstas en el artículo 684¹⁰ de ese mismo ordenamiento.

De igual forma, si se tiene presente que de conformidad con el artículo mencionado, una diligencia de apeo y deslinde tiene como fin la certeza de los límites que separan un predio de otro u otros, debe considerarse que la demarcación de límites se tendrá por realizada sólo si cumplen con los elementos objetivos que indican esa demarcación, esto es:

a) La fijación de señales convenientes en los predios deslindados, los cuales quedan como límites legales; y,

acuerdo. Si esto se lograre se hará constar y se otorgará la posesión según su sentido. Si no se lograre el acuerdo, se abstendrá el Juez de hacer declaración alguna en cuanto a la posesión, respetando en ella a quien la disfrute, y mandará reservar sus derechos a los interesados para que los hagan valer en el juicio correspondiente;

V.- El Juez mandará que se fijen las señales convenientes en los puntos deslindados, las que quedarán como límites legales; y,

VI.- El Juez decidirá lo que proceda sobre el derecho y obligación de las partes de cerrar o cercar su propiedad en todo o en parte si así se lo pidieren.

Los puntos respecto a los cuales hubiere oposición legal, no quedarán deslindados ni se fijará en ellos señal alguna mientras no haya sentencia definitiva. Esta se dictará al terminar la audiencia de pruebas y alegatos, la que se celebrará al concluir la diligencia de apeo y deslinde; si ello no fuera realizable a juicio del Juez, podrá diferirse para el día hábil siguiente.

¹⁰ ARTICULO 684.- **Procedencia del apeo o deslinde.** El apeo o deslinde tiene lugar siempre que no se hayan fijado los límites que separan un predio de otro u otros, o que habiéndose fijado, haya motivo fundado para creer que no son exactos, ya porque naturalmente se hayan confundido, o porque se hubieren destruido las señales que los marcaban, o bien porque éstas estuvieren colocadas en lugar distinto del primitivo.

Hecho el apeo o deslinde, el Juez decidirá sobre el derecho, y en su caso la obligación que tengan los interesados de cerrar o cercar su propiedad en todo o en parte.

b) El otorgamiento de la posesión o el mantenimiento en ella al promovente, respecto del predio, en la proporción comprendida en los límites fijados al efecto.

Lo anterior patentiza que **la función de estas diligencias se reduce a señalar o aclarar lo que cada dueño o poseedor tiene**, según el deslinde llevado a cabo, con el objeto de impedir confusiones ocasionadas, por ejemplo, por la desaparición de señales de los linderos.

De ahí que sólo la reunión de los elementos objetivos descritos lleve a estimar que se obtuvo la finalidad de este tipo de diligencias prevista en la ley, esto es, el deslinde del predio.

Aunado a lo anterior y en virtud que las diligencias de apeo y deslinde se tramitan en jurisdicción voluntaria, debe considerarse que la fijación de los linderos en este tipo de diligencias debe ser producto de la aquiescencia de todos los interesados, pues así lo estatuye el artículo 1009¹¹ del Código Procesal Civil en vigor, al referir que en los procedimientos no contenciosos *"se requiere la intervención del Juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión litigiosa alguna entre partes"*

¹¹ 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.

determinadas ".

Ello explica que el artículo 687 del propio Código, mencione varias veces la falta de oposición de los colindantes del predio donde se practica la diligencia respectiva, pues el acuerdo de los colindantes es indispensable para que se dé la posesión a que se refiere el precepto invocado.

Asimismo, en el último párrafo del artículo citado, se prevé que la oposición de los colindantes da lugar a que no se produzca el deslinde ni, por ende, a que se fije alguna señal, mientras no haya sentencia ejecutoria que resuelva la cuestión en el juicio correspondiente. De ahí que **la voluntad de todos los interesados sea un requisito esencial de las diligencias de apeo y deslinde.**

Es por lo expuesto que este Órgano Colegiado estima **fundados** los motivos de disenso expuestos por el apelante ya que del escrito inicial, así como del contenido del escrito de agravios, se desprende que la parte actora acudió al Juzgado Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, **solicitando en la vía no contenciosa, la rectificación de medidas, colindancias y superficie del inmueble** que ampara la escritura

de transmisión de propiedad en ejecución de fideicomiso y extinción pericial de fideicomiso, celebrado entre XXX XXX XXX y XXX XXX XXX (visible de foja ocho a la once del expediente principal), sobre el inmueble ubicado en Calle XXX XXX XXX, con la finalidad que la Jueza pudiera resolver sobre la incertidumbre generada al accionante con motivo del error existente en relación al número de lote que verdaderamente le corresponde (XXX XXX XXX o XXX XXX XXX).

Así, tramitado el proceso primigenio, la Jueza de Primera Instancia determinó negar las diligencias de apeo y deslinde, bajo el siguiente argumento:

“[...]

*De lo anterior, se deduce que el **promovente no acreditó los elementos necesarios para la procedencia de la acción**, es decir la propiedad del bien que pretende se rectifiquen las medidas y colindancias, 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, 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 que se pretende rectificar, siendo que el presente juicio no tiene por objeto la declaración de propiedad.”

Determinación con la que este Tribunal de Alzada no coincide.

Toda vez que, en primer término, cualquier persona en uso de sus derechos civiles tiene la capacidad procesal para acudir ante la autoridad jurisdiccional pidiendo que se regularice una situación jurídica en aquellos casos en que exista incertidumbre, así como acreditar un derecho, justificar un hecho, comprobar la posesión de un derecho real o demostrar la existencia de hechos o actos que han producido o estén destinados a producir efectos jurídicos, ello siempre que no genere alguna controversia con terceros o se derive perjuicio a persona conocida, criterio que se obtiene de una lectura a los artículos **1009, 1010 y 1011** del Código adjetivo:

“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.”

“ARTICULO 1011.- *Citación de una persona para una audiencia necesaria. Cuando fuere necesaria la audiencia de alguna persona, se la citará conforme a Derecho, advirtiéndole en la citación que quedan por tres días las actuaciones en la Secretaría del juzgado para que se imponga de ellas; igualmente se le dará a conocer la fecha que se fije para recibir información, pruebas o la práctica de las diligencias que se hubieren decretado.”*

Ante tal contexto, en el presente caso, de la demanda se desprende que el actor **XXX XXX XXX**, cuando acudió a la Dirección de Predial y Catastro del H. Ayuntamiento de Temixco, Morelos, a solicitar una copia certificada del plano catastral de su predio, la Directora **XXX XXX XXX** le informó que existía una discrepancia con el número de lote y las colindancias que le

correspondían, ello de acuerdo con el plano de lotificación de la Colonia XXX XXX XXX y con la cartografía de esa Dirección, siendo que el número que le correspondía es el XXX XXX XXX, mientras que el título de propiedad ampara el número XXX XXX XXX (erróneamente), es por eso que solicitaba la rectificación.

En ese sentido, de acuerdo con los preceptos antes señalados, el promovente tiene el derecho de acudir por la vía no contenciosa a solicitar se regularice su situación jurídica, ya que se trata de demostrar un hecho destinado a producir efectos jurídicos, lo cual no podrá derivar en perjuicio alguno a terceros.

De modo que, es errónea la determinación de la Juez de primera instancia para declarar la improcedencia de la solicitud; ya que si bien, de acuerdo a las reglas aplicables al trámite del apeo y deslinde, el juicio tiene el objeto de fijar los límites con otro predio, y no así, para rectificar un error que medie entre el título de propiedad y la autoridad registral, no menos cierto es que el promovente solicitó la rectificación de medidas, colindancias y superficie del inmueble, lo que puede ser como consecuencia de procedimiento de apeo y deslinde o de otro juicio, como en este caso, que deriva de una solicitud

legítima para regularizar su situación jurídica, lo cual puede hacer por la vía propuesta (no contenciosa).

De ahí lo fundado de los agravios, pues en efecto, la sentencia carece de exhaustividad y congruencia, dejando en incertidumbre al promovente, quien acudió ante la autoridad judicial para regularizar y generar certeza en términos de lo que dispone el artículo **1010**, fracción **II** del Código Procesal Civil, considerando que la Jueza inferior en aras de otorgar un verdadero acceso a una impartición de justicia debió analizar de manera íntegra la demanda, lo cual le hubiera permitido identificar que la pretensión del promovente consistía en regularizar una situación jurídica, es decir, la identificación del número de lote correcto, trayendo como resultado la rectificación de medidas y colindancias del inmueble, ya que así se advierte del estudio a las pretensiones hechas valer en el escrito inicial de demanda, petición que es procedente de acuerdo los artículo artículos **1009**, **1010** y **1011** del Código adjetivo, siempre que se haga valer por la vía no contenciosa y no regenere ningún perjuicio a terceros; hipótesis jurídica que sí se actualizó en los autos del juicio principal.

Sirve de apoyo las siguientes tesis:

“DEMANDA. ESTUDIO INTEGRAL PARA DESENTRAÑAR LA CAUSA DE PEDIR. *La demanda debe analizarse de manera íntegra, asumiendo como un todo los capítulos de prestaciones y de hechos, así como el estudio de los documentos exhibidos, a fin de advertir de manera plena lo realmente planteado, en relación a la causa de pedir. De esta manera, si la parte demandada opuso excepciones, e incluso reconvencción, en función de esa causa de pedir, debe concluirse que no se le dejó en estado de indefensión y, por ende, el órgano jurisdiccional se encuentra constreñido a resolver la litis realmente planteada; por tanto, los errores de cita de las fechas del contrato base de la acción, no deben ser obstáculo para resolver el fondo del asunto.”¹²*

“DEMANDA EN EL JUICIO NATURAL. EL ESTUDIO INTEGRAL DEBE COMPRENDER LOS DOCUMENTOS ANEXOS. *En virtud de que la demanda constituye un todo, su interpretación debe ser integral, de manera que si de su contenido se advierte que se expusieron los motivos esenciales de la causa de pedir, y en relación con ellos se hace cita de los documentos fundatorios de la acción así como de los relacionados con el litigio, exhibiéndolos, debe considerarse que forman parte de la demanda y su contenido, integrado a ella; pues estimar lo contrario implicaría que en la demanda respectiva se tuvieran que reproducir íntegramente todas aquellas cuestiones contenidas en esos medios de convicción, lo cual resultaría tan complejo como innecesario, pues para el juzgador el estudio de la demanda no se limita al escrito inicial, sino que comprende además el análisis de los documentos que la acompañan, porque son parte integrante de ella. De no ser así, se podría incurrir en rigorismos tales como el tener que*

¹² Tipo: Aislada, Registro digital: 162385, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Común, Tesis: I.3o.C.109 K, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIII, Abril de 2011, página 1299.

reproducir en el escrito inicial de demanda, tanto los documentos base de la acción como los que se relacionen con el litigio.”

Ahora bien, lo fundado de los agravios estriba en que, derivado de una revisión exhaustiva al juicio, se desprende que, el promovente demostró los elementos necesarios para la procedencia de la rectificación de superficie, medidas y colindancias, es decir, en el procedimiento de origen se advierte la existencia de: **a)** la fijación de señales convenientes en los predios deslindados, los cuales quedan como límites legales; y, de: **b)** el otorgamiento de la posesión o el mantenimiento en ella al promovente, respecto del predio, en la proporción comprendida en los límites fijados al efecto; ello con el **dictamen pericial en materia de topografía** emitido el doce de marzo del año próximo pasado, por el ingeniero **XXX XXX XXX**, perito designado por el promovente (visible de foja 75 al 80), en el que de manera determinante concluyó que:

“Conforme a lo observado físicamente el día de la inspección realizada por la fedataria adscrita a este Juzgado de fecha 3 de septiembre del 2019 y de acuerdo a los planos de lotificación contenidos en autos de este juicio y a lo proporcionado por la Comisión Estatal de Reservas Territoriales del Estado de Morelos ... así también que físicamente le pertenece el número XXX

XXX XXX y no el número XXX XXX XXX como fue asignado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con la clave XXX XXX XXX por lo cual los tres últimos dígitos deberán ser Lote XXX XXX XXX...

... La ubicación correcta del bien inmueble motivo de las presentes diligencias, es: Calle XXX XXX XXX , asignándole las siguiente medidas y colindancias:

Al Noroeste: En 25.00 metros lineales que colinda con propiedad privada perteneciente a XXX XXX XXX , según plano de lotificación identificado como lote XXX XXX XXX.

Al Noreste: En 8.00 metros lineales con propiedad privada perteneciente a XXX XXX XXX , de acuerdo al plano de lotificación identificado como lote XX.

Al Sureste: En 25.00 metros lineales con propiedad privada perteneciente a XXX XXX XXX según plano de lotificación identificado como lote XX.

Al Suroeste: En 8.00 metros lineales que colinda con Calle XXX XXX XXX .

Superficie total: 200.00 metros cuadrados”.

Medio de convicción al que esta Alzada le otorga pleno valor probatorio, en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil vigente de nuestra Entidad¹³, pues resulta eficaz para demostrar cuál es realmente el lote del terreno del cual es propietario y se encuentra poseyendo el promovente desde el veinte de agosto de mil

¹³ **ARTICULO 490.-** Sistema de valoración de la sana crítica. Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena.
[...]

novecientos setenta y cinco, concluyendo ser el número XXX XXX XXX; así como cuáles son realmente las medidas, colindancias y superficie que tiene dicho bien, así como que éstos son discrepantes con las que se mencionan en el título de propiedad¹⁴ que adjuntó a su escrito inicial de demanda.

En tal contexto, este Órgano Colegiado advierte que dicha probanza se robustece con el **dictamen pericial en materia de topografía** emitido por el arquitecto **XXX XXX XXX**, perito designado por la Juzgadora de Primera Instancia, el cual concluye en lo siguiente:

“Es inexistente la correspondencia física de colindancias del inmueble motivo de la pericial, con las asentadas en el documento base de la acción, siendo entendible debido a que físicamente corresponde al clasificado por el catastro con clave de sus últimos tres dígitos XXX XXX XXX, cuando en escritura aparece con XXX XXX XXX.

Lo anterior lo baso en el hecho de que la Directora C. P. XXX XXX XXX, de la comisión estatal de reservas territoriales y liquidadores de los organismos INVIMOR y CAPROMOR del Gobierno del Estado de Morelos, atendiendo la solicitud hecha a la dependencia que ella tan dignamente dirige, nos expuso al Ingeniero XXX XXX XXX y al suscrito el plano digitalizado de lotificación de la Colonia XXX XXX XXX de XXX XXX XXX, Morelos, del cual se extrajo la manzana XXX XXX XXX donde se localizan

¹⁴ Contrato de Transmisión de propiedad en ejecución de fideicomiso y extinción parcial de fideicomiso que otorgó por una parte como enajenante el Banco Mexicano, Sociedad Anónima División de fideicomiso representado por su Delegado Fiduciario el señor Lic. Gabriel Martín del Campo y por otra como Adquiriente XXX XXX XXX; visible de fojas 08 a 19 del expediente principal.

los predios con claves catastrales XXX XXX XXX y XXX XXX XXX que conforme el lotificador les corresponden a los números XX y XX respectivamente, proporcionándonos copia de esta manzana, misma que anexo al presente peritaje.

*Teniendo esta información valiosa, fidedigna, proporcionada por el organismo gubernamental se asevera que el error es de origen, es decir desde que se elaboró la escritura, asentándose en ella datos de medidas, colindancia y superficie del predio correspondiente al predio clasificado por catastro con el No. XXX XXX XXX cuando **físicamente corresponden al XXX XXX XXX...***"

Pericial a la que de igual forma se le concede pleno valor probatorio, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 490 del Código Procesal Civil en vigor, pues resulta eficaz para demostrar qué número de lote, superficie, medidas y colindancias realmente tiene el bien inmueble motivo de las presentes diligencias, siendo el ubicado en Calle XXX XXX XXX .

Aunado a lo anterior, la lotificación correcta del bien inmueble en comento, se encuentra robustecida en el procedimiento de origen, con lo manifestado por ambos peritos en la **diligencia celebrada el tres de septiembre del año dos mil diecinueve¹⁵**, de la que se advierte

¹⁵ Visible a fojas 33, 34 y 35 del expediente principal.

que el Actuario adscrito al juzgado natural, dio fe de lo siguiente:

*“En uso de la palabra, el perito designado por el Juzgado, **XXX XXX XXX**, manifiesta: Que al momento de constituirme en el inmueble motivo de la rectificación, por cuanto al número de lotificación que le corresponde el número **XXX XXX XXX** y no **XXX XXX XXX** que le asignó el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y Popular de la Vivienda Popular INDECO, numeración que conforme al plano de lotificación de la colonia **XXX XXX XXX** y Cartografía de la Dirección del H. Ayuntamiento de Temixco quien le asignó la clave **XXX XXX XXX-XXX XXXXXX**, estos tres últimos dígitos deben ser - **XXX XXX XXX-** que corresponden al lote anotado, correspondiendo al inmueble en que se actúa. ... Debo asentar que como consecuencia de lo anotado, las colindancias que le corresponden al lote que nos ocupa son: Al Norte, con el predio catastral **XXX XXX XXX**; Al Oriente, con el predio catastral con lote **XX** propiedad de **XXX XXX XXX**; Al Sur, con el predio catastral **XX**; y por último, Al Poniente, con Calle **XXX XXX XXX**, correspondiendo las medidas anotadas y plasmadas en escritura emitida por INDECO de fecha 20 de agosto de **XXX XXX XXX**”.*

*Por su parte, en uso de la voz, el perito nombrado por el promovente, **XXX XXX XXX**, expuso: “Que en este acto me adhiero a lo manifestado por el perito nombrado por este Juzgado, agregando únicamente que el predio se encuentra perfectamente delimitado en sus cuatro puntos cardinales, por construcciones de aproximadamente cuarenta y cinco años de edad y sus bardas construidas en su perímetro y por la época el promovente respetó la separación que marca el reglamento de construcciones e inclusive queda de manifiesto que al no ocurrir a esta diligencia los colindantes citados es motivo de reconocimiento y de*

conformidad a la presente diligencia y a las circunstancias que prevalecen físicas”.

Medio de convicción al cual se le concede pleno valor probatorio, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 490 del Código Procesal Civil en vigor, pues resulta eficaz para demostrar qué lote, superficie, medidas y colindancias realmente tiene el bien inmueble motivo de las presentes diligencias, siendo lo correcto que dicho bien se encuentra ubicado en Calle XXX XXX XXX .

En el mismo tenor, se desprende de autos la prueba **instrumental de actuaciones**, específicamente, el oficio CERT/INVI-CAPRO MOR/036/2020, de fecha cuatro de febrero del año dos mil veinte, suscrito por el Director Operativo y Regularización de la Comisión de Reservas Territoriales, recibido en la Coordinación Jurídica y de Escrituración de dicha Comisión, el cuatro de marzo de la citada anualidad, en el cual se informa lo siguiente:

“Sirva el presente para enviarle un cordial saludo y al mismo tiempo en atención a su similar XXX XXX XXX de fecha 19 de febrero pasado, mediante el cual informa la orden judicial de otorgarle las facilidades al arquitecto XXX XXX XXX para tener acceso al plano digitalizado de la colonia XXX XXX XXX de XXX XXX XXX.

Al respecto le informo que el día de hoy compareció el arquitecto XXX XXX XXX acompañado del perito XXX XXX XXX, a quienes se les proyectó y dio acceso a la

imagen digitalizada con la que se cuenta en los archivos del área de XXX XXX XXX, del proyecto de lotificación de la colonia XXX XXX XXX de XXX XXX XXX, proporcionándoles imagen a color del área de su interés (se adjunta copia de registro y acuse de la información proporcionada)...”.

Prueba de instrumental de actuaciones a la cual se le concede valor probatorio pleno, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 490 del Código Procesal Civil en vigor, pues con ella se corrobora lo manifestado por ambos peritos XXX XXX XXX y XXX XXX XXX, tanto en la diligencia de tres de septiembre del año dos mil diecinueve, así como en sus dictámenes periciales, por cuanto a que el bien inmueble motivo del procedimiento natural se encuentra ubicado en la Calle XXX XXX XXX , **Lote XXX XXX XXX**, XXX XXX XXX, XXX XXX XXX, de la Colonia XXX XXX XXX, Municipio de XXX XXX XXX, Morelos, lo cual lo saben por lo observado físicamente el día de la inspección realizada por la fedataria adscrita al Juzgado de origen de fecha 3 de septiembre del 2019; así como con los planos de lotificación contenidos en autos y al plano digitalizado de lotificación de la Colonia XXX XXX XXX de XXX XXX XXX, proporcionado por la Directora C. P. XXX XXX XXX, de la Comisión Estatal de Reservas Territoriales y Liquidadores de los Organismos INVIMOR y CAPROMOR del Gobierno del Estado de Morelos, llegando a la

determinación que el error es de origen, es decir, desde que se elaboró la escritura, asentándose en ella datos de lotificación, medidas, colindancias y superficie del predio correspondiente al predio clasificado por catastro con el número XXX XXX XXX cuando **físicamente corresponden al XXX XXX XXX**; así también, que físicamente le pertenece el número XXX XXX XXX y no el número XXX XXX XXX como fue asignado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con la clave XXX XXX XXX , por lo cual los tres últimos dígitos deberán ser Lote XXX XXX XXX.

Bajo tal tesis y al valorar cada prueba en lo individual, así como en su conjunto, confrontándolas unas con otras, este Tribunal de Alzada arriba a la conclusión -contrario a lo resuelto por la Jueza A quo en la sentencia definitiva disentida- que el promovente XXX XXX XXX sí demostró plenamente en el procedimiento natural que el predio motivo de las presentes diligencias, es el que se encuentra ubicado en Calle XXX XXX XXX , mismo que se encuentra delimitado en sus cuatro puntos cardinales por construcciones de aproximadamente cuarenta y cinco años de edad, con bardas construidas en su perímetro, advirtiéndose también que el promovente es legítimo propietario y, por ende,

poseedor del citado bien desde el día veinte de agosto de mil novecientos setenta y cinco cuando lo adquirió.

Así mismo, que **la lotificación correcta que corresponde al bien inmueble motivo de las presentes diligencias, es el del número XXX XXX XXX, no el XXX XXX XXX** que refiere su título de propiedad; teniendo la siguiente superficie, medidas y colindancias:

Al Noroeste: En 25.00 metros lineales que colinda con propiedad privada perteneciente a XXX XXX XXX , según plano de lotificación identificado como lote XXX XXX XXX.

Al Noreste: En 8.00 metros lineales con propiedad privada perteneciente a XXX XXX XXX , de acuerdo con el plano de lotificación identificado como lote XX.

Al Sureste: En 25.00 metros lineales con propiedad privada perteneciente a XXX XXX XXX según plano de lotificación identificado como lote XX.

Al Suroeste: En 8.00 metros lineales que colinda con Calle XXX XXX XXX .

Superficie total: 200.00 metros cuadrados.

Aunado a que, como bien lo expuso el perito designado por el promovente en la diligencia de fecha tres de septiembre del año dos mil diecinueve, no compareció ningún colindante de dicho bien, no obstante, de encontrarse debida y

legalmente notificados de su celebración; por ende, no existe en el procedimiento natural oposición alguna a la diligencia, ni inconformidad respecto a ella.

De ahí que resulten FUNDADOS LOS AGRAVIOS hechos valer por el apelante.

En tal virtud, se tiene por demostrada la procedencia de la rectificación de lotificación, medidas, colindancias y superficie del predio del ubicado en Calle XXX XXX XXX , **Lote XXX XXX XXX**, XXX XXX XXX (XXX XXX XXX), de la Colonia XXX XXX XXX, Municipio de XXX XXX XXX, Morelos, propiedad del promovente XXX XXX XXX ; por ende, lo correcto es que esta Alzada **REVOQUE la sentencia definitiva de fecha veinticinco de noviembre de dos mil veinte**, misma que deberá quedar en los siguientes términos:

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

SEGUNDO:- *Han procedido las diligencias de Rectificación de Lotificación, Superficie, Medidas y Colindancias que en la vía de Procedimiento No Contencioso, promovió XXX XXX XXX , en consecuencia;*

TERCERO.- *Se declara que el predio ubicado en Calle XXX XXX XXX , XXX XXX XXX, Colonia XXX XXX XXX, Municipio de*

XXX XXX XXX, Estado de Morelos, que ampara la transmisión de propiedad de fecha veinte de agosto de mil novecientos setenta y cinco, le corresponde el número de lote XXX XXX XXX (XXX XXX XXX) y no el noventa y ocho (XXX XXX XXX) como consta en el título de propiedad¹⁶, con la siguiente superficie, medidas y colindancias: Al Noroeste: En 25.00 metros lineales que colinda con propiedad privada perteneciente a XXX XXX XXX , según plano de lotificación identificado como lote XXX XXX XXX; al Noreste: En 8.00 metros lineales con propiedad privada perteneciente a XXX XXX XXX , de acuerdo con el plano de lotificación identificado como lote XX; al Sureste: En 25.00 metros lineales con propiedad privada perteneciente a XXX XXX XXX según plano de lotificación identificado como lote XX; al Suroeste: En 8.00 metros lineales que colinda con Calle XXX XXX XXX ; y con una superficie total de: 200.00 metros cuadrados.

CUARTO.- Remítanse en su oportunidad los presentes autos a la Notaría Pública que designe XXX XXX XXX a efecto que se realice su protocolización y en su caso sea el titular de dicha Notaría el que otorgue al promovente testimonio para su inscripción en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, antes Registro Público de la Propiedad y Comercio de nuestra Entidad.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...”

Por lo expuesto y con fundamento en el artículo 99, fracción VII de la Constitución Política del Estado de Morelos; 105, 106, 530, 550 y demás aplicables del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se

¹⁶ Contrato de Transmisión de propiedad en ejecución de fideicomiso y extinción parcial de fideicomiso que otorgó por una parte como enajenante el Banco Mexicano, Sociedad Anónima División de fideicomiso representado por su Delegado Fiduciario el señor Lic. Gabriel Martín del Campo y por otra como Adquiriente XXX XXX XXX ; visible de fojas 08 a 19 del expediente principal.

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Se declaran **FUNDADOS** los agravios que hizo valer el promovente **XXX XXX XXX** ; en consecuencia;

SEGUNDO.- Se **REVOCA** la sentencia definitiva de **veinticinco de noviembre de dos mil veinte**, dictada por la Jueza Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, en los autos relativos al Procedimiento No Contencioso sobre diligencias de rectificación de medidas, colindancias y superficie, promovido por **XXX XXX XXX** , en el expediente 701/2019-3, para quedar en los términos precisados en el último considerando de este fallo.

TERCERO.- Devuélvase al juzgado de origen el expediente **701/2019-3**, con copia certificada de la presente resolución y háganse las anotaciones respectivas en el libro de este Tribunal; asimismo, en su oportunidad, archívese el toca como asunto totalmente concluido.

**CUARTO.- NOTIFÍQUESE
PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.**

A S Í, por unanimidad lo resolvieron y firman los Ciudadanos Magistrados integrantes de la Primera Sala del Primer Circuito del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, **Maestro en Derecho LUIS JORGE GAMBOA OLEA**, Presidente Suplente de Sala designado en sesión extraordinaria de Sala de seis de enero de dos mil veintiuno; **Licenciado ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO**, integrante; y, **Licenciado NORBERTO CALDERÓN OCAMPO**, Integrante y Ponente en el presente asunto, respectivamente, quien fue designado para cubrir la ponencia 4, por licencia concedida a la Magistrada **NADIA LUZ MARÍA LARA CHÁVEZ**, en sesión ordinaria de pleno de tres de marzo de dos mil veintiuno, por ante la Secretaria de Acuerdos Licenciada **NOEMÍ FABIOLA GONZÁLEZ VITE**, con quien actúan y da fe.