



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 89/2022-14

Expediente: 53/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

Jojutla de Juárez, Morelos, a veintiocho de junio de dos mil veintidós.

VISTOS para resolver los autos del toca civil número **89/2022-14**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia definitiva de veinte de abril de dos mil veintidós, dictada por la Jueza Primera Familiar de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, en el juicio ordinario civil sobre pretensión reivindicatoria promovido por ***** en contra de ***** , bajo el número de expediente **53/2020**; y,

R E S U L T A N D O:

1. En la fecha indicada se dictó sentencia definitiva, cuyos puntos resolucivos son los siguientes:

*“PRIMERO. Este Juzgado es competente para resolver el presente juicio. **SEGUNDO.** La parte actora ***** acreditó el ejercicio de su acción y el demandado ***** no acreditó sus excepciones y defensas, en consecuencia. **TERCERO.** Se declara que ***** es propietario del bien inmueble ubicado en ***** , con cuenta catastral ***** , ***** ***** , Morelos, con una superficie de 228.66 M2 (doscientos veintiocho metros con 66 centímetros cuadrados). **CUARTO.** Se condena al demandado ***** a la entrega real, jurídica y material a favor de la actora*

*respecto del inmueble mencionado y del que se encuentra en posesión. **QUINTO.** Previa cuantificación en ejecución de sentencia, se condena a los demandados (sic) al pago de daños y perjuicios reclamados en la prestación marcada con el inciso c) de la demanda entablada en su contra, tal y como lo indica el numeral 666 del Código Procesal Civil en vigor. **SEXTO.** En virtud de serle adversa la sentencia a la parte demandada, se le condena al pago de gastos y costas del presente juicio previa liquidación que formule la parte actora. **SÉPTIMO.** Se concede a la parte demandada un plazo de **cinco días** para que voluntariamente cumpla con lo sentenciado, en el entendido de que dicho plazo comenzará a contar a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, apercibido de que en caso de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa. **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.***

2. Inconforme con la anterior resolución, el demandado ***** promovió recurso de apelación, el cual, una vez tramitado legalmente ahora se resuelve al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

PRIMERO. Esta Sala del Segundo Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para resolver el presente asunto, en términos de lo dispuesto en los artículos 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, 44 fracción I y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 89/2022-14

Expediente: 53/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

Morelos. Y además, porque los hechos controvertidos se suscitaron en el lugar en que este Tribunal de Alzada ejerce jurisdicción.

SEGUNDO. Para mejor comprensión del tema a dilucidar se relatan los antecedentes del caso, y que en lo medular son como siguen:

De autos se conoce que el actor ***** reclamó en la vía ordinaria civil de ***** la **reivindicación** del inmueble ubicado en ***** , ***** , ***** ***** , Morelos, con superficie de 228.66 m² (doscientos veintiocho metros con sesenta y seis centímetros cuadrados) y con clave catastral *****; la desocupación y restitución del inmueble reclamado con sus frutos y acciones, con el consecuente pago de gastos y costas.

El planteamiento de la acción se fundó, en esencia, en que con fecha ***** , celebró contrato de **donación** pura y simple con ***** en su carácter de donante, y el actor ***** , éste en calidad de donatario respecto del predio reclamado, mismo acto jurídico que se hizo constar en la **escritura pública** ***** otorgada ante el Notario número uno en Puente de Ixtla, Morelos, inscrita ante

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

el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, con folio electrónico *****. Que posteriormente, el tres de enero de dos ***** , el actor intentó ingresar a su propiedad, y se percató que en el interior se encontraba el ahora demandado ***** , sin permiso ni consentimiento del accionante, por lo que le preguntó quien le había autorizado ocupar dicho inmueble, a lo que el demandado respondió con palabras altisonantes que era propietario del predio. Que éste se ha negado a desocupar el inmueble reclamado, a pesar de múltiples requerimientos extrajudiciales, por lo que ahora le reclama la restitución del inmueble en la presente vía y forma.

El demandado ***** dio contestación al escrito inicial y negó la procedencia de las pretensiones. Sostuvo, esencialmente, que **el actor tiene en posesión el inmueble a que hace referencia y su entrada es por la *******. Agregó el enjuiciado que éste tiene actualmente la posesión `derivada´ de **tres locales comerciales** (un negocio de regalos “*****”), ello con motivo de los **contratos verbales de comodato** que el demandado celebró en calidad de comodatario con el progenitor del actor de nombre ***** (actualmente finado) y *****; mismos **locales comerciales ubicados** en



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 89/2022-14

Expediente: 53/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

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

***** y ***** , Jojutla, Morelos, **por lo que el demandado tiene en posesión el predio en que se ubican los locales comerciales antes mencionados, y no corresponde al inmueble que reclama el actor** en su demanda, por lo que no existe **identidad** entre ambos inmuebles, dijo el enjuiciado. Opuso como defensas y excepciones la falta de acción y derecho del actor para demandar, oscuridad de la demanda, falta de legitimación activa del actor, imposibilidad para modificar la acción, así como la nulidad de la escritura pública número ***** base de la acción.

Previo el desahogo de las pruebas admitidas a las partes, por auto de fecha once de abril de dos mil veintidós, se citó para oír la sentencia que hoy es materia de apelación.

TERCERO. Los agravios se encuentran visibles a fojas 510 a 548 del expediente. Esta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado, estima innecesario la transcripción de los motivos de inconformidad en razón de no existir disposición legal que así lo establezca, como se sostiene en la jurisprudencia del rubro y texto siguiente:

“**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."*¹

CUARTO. El agravio que hace valer el disconforme y que identifica como `primero´, es **infundado**, por las razones que se informan a continuación.

Alega el recurrente que en la sentencia se

¹ Época: Novena Época, Registro: 164618, Instancia: Segunda Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Mayo de 2010, Materia(s): Común, Tesis: 2a./J. 58/2010, Página: 830.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 89/2022-14

Expediente: 53/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

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

tuvo por acreditado el primer elemento de la acción reivindicatoria con el testimonio de la escritura pública ***** otorgada ante el Notario número uno de Puente de Ixtla, Morelos, de fecha ***** , en el que consta el contrato de donación que el finado ***** hizo a favor del actor ***** , respecto del inmueble litigioso, argumentando la Jueza en la **pagina 33 vuelta de la sentencia** reclamada, que dicho documento público no fue objetado por el demandado, lo cual es incorrecto se sostiene en los agravios, toda vez que sí impugnó y objetó dicho documento como se advierte de la pagina 22 del escrito de contestación a la demanda, por lo que la sentencia carece de exhaustividad, dice el inconforme.

Ahora bien, de la lectura reposada de la pagina 33 vuelta (pagina 34) de la sentencia reclamada, a que hace referencia el inconforme en los motivos de disenso, se advierte que dicha argumentación forma parte del estudio de la excepción de falta de *“falta de legitimación activa del actor”* ***** para la promoción del presente juicio, temática que inicia en la pagina 29 vuelta (página 30) de la propia resolución. Así, la autoridad jurisdiccional de primera instancia tuvo por acreditado el **interés jurídico y legitimación procesal** activa de *****

en el juicio natural, con la exhibición del certificado de gravamen expedido a nombre del causante del actor (y progenitor finado) *****, y la copia certificada del plano catastral del inmueble litigioso, lo que se aprecia así de la sola imposición de la página 33 vuelta (página 34) que refiere el apelante; de ahí que es **inexacto** que la argumentación de la Jueza en la parte de la sentencia que menciona el inconforme, se hubiese tenido por acreditado el **primer elemento** de la acción real reivindicatoria -propiedad-, pues en realidad dicho estudio se refirió a la **legitimación procesal activa** del reivindicante, y de ahí lo infundado del agravio.

Cabe señalar que asiste razón al inconforme en cuanto a que la Jueza natural **no** se pronunció de forma exhaustiva en torno a las **objeciones** que el enjuiciado ***** formuló en el escrito de contestación al libelo inicial, respecto del documento fundatorio de la acción consistente en el testimonio de la escritura ***** otorgada ante el Notario número uno de Puente de Ixtla, Morelos, de fecha *****, y plano catastral que se acompañaron al libelo inicial; cuestiones que se abordan en los agravios subsecuentes.

Por otro lado, aduce el inconforme que en la sentencia se tuvo por acreditado el **segundo**



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 89/2022-14

Expediente: 53/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

elemento de la acción reivindicatoria, consistente en que el demandado tiene la **posesión** del inmueble reclamado, lo cual es incorrecto se sostiene en los agravios, toda vez que al contestar el escrito inicial el recurrente manifestó que tiene la posesión de 3 locales comerciales, y que se encuentra **separado del inmueble que reclama el actor**, aclarando que la entrada a dichos locales es por el ***** , Morelos, señalamiento que no fue valorado, dice el inconforme.

El discurso anterior es **infundado**.

En efecto, de autos se conoce que el enjuiciado al contestar el libelo inicial sostuvo, esencialmente, que **el actor ***** tiene en posesión el inmueble que reclama, y su entrada es por la *******. Agregó el demandado que éste tiene actualmente la posesión `derivada´ de **tres locales comerciales** (un negocio de regalos “*****”) **ubicados en ***** , ubicado entre calles ***** y ***** , Jojutla, Morelos, y que dichos locales comerciales no corresponden al inmueble que reclama el actor.**

No obstante, el propio apelante se encargó de acreditar durante el juicio que los locales comerciales de los que reiteradamente reconoció

tener en posesión, **sí forman parte del inmueble en disputa.**

Cierto, con fecha doce de abril de dos mil veintiuno tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, y en donde el apelante al contestar la posición número 3 que le fue formulada, dijo: *“3. Que es del pleno conocimiento del absolvente, que el mismo **detenta la posesión del inmueble**, derivado de un permiso verbal de terceras personas diversas a su articulante. R. Sí.”.*

En la misma audiencia, a las preguntas números 2, 3, 4 y 6 de la prueba de declaración de parte, el apelante, respondió: *“2. Que diga el declarante porque se ha abstenido de salirse del inmueble que posee, a pesar de que le fue requerida su entrega. R. Porque tenía un contrato verbal con el señor ***** , él es el dueño del predio, el cual yo tengo en posesión desde hace más de diez años. 3. Que diga el declarante porque se ha abstenido de pagar renta en el local que ocupa si su dueño y propietario le solicitó la entrega del mismo. R. Porque nunca me lo ha solicitado y no he tenido contacto alguno con él respecto al tema, nunca se ha acercado para requerirme ni el pago de rentas ni el desalojo del lugar, el cual estoy ocupando o tengo en posesión que es en la ***** , entre las calles ***** y*



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 89/2022-14

Expediente: 53/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

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

*****. **4.** Que diga el declarante porque se ha abstenido de salirse del inmueble si ante este juzgado se abstuvo de acreditar la procedencia de un justo título, como lo prevé la Ley para este tipo de asunto.
R. Como ya lo mencioné en la respuesta número dos, existe un contrato verbal con el señor ***** , inició en el dos mil diez y no había fecha determinación, me dijo ocupa y sigue trabajando tu negocio, contigo no tengo ningún problema y no me ha sido requerido por ninguna persona.”; “...**6.** Que diga el declarante si el único permiso con que cuenta lo es el permiso de terceras personas quienes carecen de legitimidad como dueños del inmueble motivo de la presente litis.
R. Sí.”.

Con fecha veintitrés de marzo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo el desahogo de la prueba de **inspección**² que ofertó el ahora inconforme, y de la que se advierte, entre otras cosas, que el diligenciarlo del juzgado se constituyó en el domicilio ubicado en “***** , Morelos, ubicado catastralmente en la ***** , Morelos...**b)** hago constar que la parte actora me señala tres locales comerciales que se encuentran a espaldas del inmueble que describí que se encuentra sobre la ***** , locales comerciales que tienen una

cortina de lona con razón social `*****`, y otra sin razón social visible, mismos que son independientes y se encuentra ocupando el mismo demandado *****...d) Hago constar que los tres locales comerciales tienen entrada y salida independiente y se encuentran sobre la plaza principal y/o ***** del Ayuntamiento de Jojutla...e) Por cuanto a este punto el local denominado juguetería ***** lo ocupa el demandado ***** , asimismo manifiesta que está en su recibo de luz de CFE el domicilio es conocido ***** ***** ***** , dando fe el de la voz que me encuentro en el ***** Morelos...f) la persona que se encuentra ocupando el local `*****` es el C. ***** ...g) el C. ***** manifiesta que la segunda cortina corresponde al negocio de `*****`, no se advierte por razón de qué se desprendió por el desgaste del sismo del 2017...i) hago constar que el centro denominado `*****` ocupa dos de los tres locales, habiendo en su interior una un aproximado de nueve maquinitas, dos futbolitos y tres máquinas mecánicas, **existiendo en la pared trasera una ventana simulada pintada...k)** hago constar que el demandado tiene una cinta métrica la cual usamos y podemos concluir que **los tres locales en el frente miden un aproximado de 15.15 mts por 5.70 mts de fondo,**



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 89/2022-14

Expediente: 53/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

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

colindando al noreste con negocio con razón social
`*****`, al suroeste con tienda con razón comercial
`*****`, **al noroeste con la explanada del parque principal de Jojutla y al sureste colinda con casa habitación...l)** la entrada y/o salida principal se encuentra en una cortina que se encuentra ubicada
*****, no existiendo ninguna otra teniendo entrada propia...ñ) **hago constar que este local es independiente existiendo en el lado sureste se encuentra un muro de tabique aplanado**, al noroeste una pared de tabla roca con una puerta de madera que divide el local de maquinitas con el local de “juguetería *****”, **al noroeste colinda con ***** y o parque de Jojutla Morelos...o) y p)... dando fe que la entrada de dichos locales se encuentra por la parte del parque y o ***** del Municipio de Jojutla**, locales que se encuentran perfectamente divididos independientes y los mismos los ocupa el C. *****, terminando la presente inspección.”.

Asimismo, el apelante al **redactar** las posiciones números 5, 6, 7, 27 y 38 en la prueba confesional que éste ofreció a cargo del actor, **JUDICIALMENTE CONFESÓ** lo siguiente: “...5. **Que su articulante soy poseedor del inmueble materia**

*de la litis. 6. Que su articulante soy poseedor de las construcciones existentes en el bien inmueble materia de la litis. 7. que su articulante tiene la posesión derivada del inmueble materia de la litis. 27. Que la ciudadana ***** y ***** en el año 2010, celebraron con el suscrito un contrato de comodato verbal respecto del **predio motivo de la litis ubicado en ***** , ***** , Morelos, ubicado entre calles ***** y *******. 38. Que su articulante tiene la posesión del bien inmueble materia de la litis.”³*

Por último, el propio recurrente al **redactar** las preguntas números 5, 6, 7, 36 y 37 en la prueba de declaración de parte a cargo del actor, **JUDICIALMENTE CONFESÓ**: “...**5. Que su presentante soy poseedor del inmueble (locales comerciales) materia de la litis. 6. Que su presentante soy poseedor de las construcciones existentes en el bien inmueble (locales comerciales) materia de la litis. 7. que su presentante tiene la posesión derivada del inmueble materia de la litis. 36. Que el absorbente fue omiso que su presentante tiene la posesión derivada del contrato de comodato del bien inmueble materia de la litis. 37. Que su presentante tiene la posesión del bien inmueble controvertido.”⁴**

³ Fojas 163 a 165 del expediente.

⁴ Fojas 166 a 168 ibídem.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 89/2022-14

Expediente: 53/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

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

Como se observa, el apelante ***** reconoció clara y terminantemente en la **confesional** a su cargo, que detenta la **posesión** del inmueble materia de la presente acción reivindicatoria; en tanto que en la prueba de **declaración de parte** a su cargo, admitió que no ha desocupado el inmueble en disputa, porque celebró un contrato de comodato con el finado *****; también señaló que nunca le han solicitado desalojar el lugar, el cual tiene en posesión y está **ubicado en *******, **entre las calles ***** y *******. Y sin que el absolvente ***** hubiese manifestado que dicho inmueble es distinto o no corresponde con el que le es reclamado en el presente juicio.

En la prueba de **inspección** antes reseñada, fue posible constatar las anteriores aseveraciones del demandado ***** , en el sentido de que éste **tiene la posesión del inmueble con 3 locales comerciales, los cuales se ubican *******, Morelos, **ubicado catastralmente en la *******, en Jojutla, Morelos; mismos locales que tienen una cortina de lona con razón social “*****”, y otra con giro de “*****” como lo refirió el demandado; dichos locales son independientes y los tiene en posesión *****; tienen entrada y salida independiente y se ubican en

calle ***** , y colindan con el ***** , Morelos; al sureste colinda con casa habitación y están separados con un muro de tabique aplanado; y la entrada a dichos locales se encuentra por el lado del parque y o ***** del municipio de Jojutla.

El propio recurrente insistió reiteradamente en reconocer que **tiene la posesión del inmueble disputado**, al afirmar en las posiciones y preguntas que formuló en las pruebas confesional y declaración de parte, respectivamente, que **tiene la posesión del inmueble materia del presente juicio**. Y para mayor claridad, EL ENJUICIADO ESPECIFICÓ QUE POSEE LAS CONSTRUCCIONES CONSISTENTES EN LOCALES COMERCIALES QUE EXISTEN EN EL INMUEBLE MATERIA DE LA LITIS, Y SE ENCUENTRAN UBICADOS EN ***** , ***** , MORELOS, SOBRE EL ***** , ***** , MORELOS. Afirmaciones que le perjudican y prueban en su contra, en términos de lo dispuesto en el artículo 427 del Código Procesal Civil, que literalmente dispone: “**Artículo 427. Presunción de confesional respecto del articulante. Se tendrá por confeso al articulante respecto a los hechos que le perjudiquen, que sean propios, que afirmare en las posiciones.**”; y del precedente Judicial que esta Sala



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 89/2022-14

Expediente: 53/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

comparte, del tenor siguiente:

“CONFESIÓN DEL ARTICULANTE EN LA FORMULACIÓN DE POSICIONES.

*Conforme al texto del artículo 325 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México, es válido concluir que al formular posiciones para el desahogo de la prueba confesional, el juzgador no solamente deberá calificar las respuestas del absolvente, sino que también se obtiene la **confesión** del articulante respecto de los hechos propios que éste afirme en las posiciones que haga, **dado que las posiciones que formula el oferente son auténticas confesiones que, de referirse a hechos propios, perjudican en su caso al que las formula; incluso cuando éstas se hayan realizado en un juicio diverso.**”⁵*

De esta perspectiva, queda claro que el propio apelante acreditó reiteradamente durante el juicio natural, que **TIENE LA POSESIÓN DE LOS LOCALES COMERCIALES QUE FORMAN PARTE DEL INMUEBLE** materia del presente **contradictorio**, de ahí que ahora no puede afirmar válidamente que no se acreditó el segundo elemento configurativo de la acción reivindicatoria planteada en el juicio natural, y de ahí lo **infundado** de los agravios.

En el agravio identificado con el número `3´,

⁵ Registro digital: 2016613, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materia(s): Civil, Tesis: I.8o.C.53 C (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 53, Abril de 2018, Tomo III, página 1917, Tipo: Aislada.

el inconforme alega que la Jueza al resolver vulneró el principio de **exhaustividad** de las sentencias, toda vez que no analizó la totalidad de los argumentos que expuso el inconforme con relación a la **excepción de nulidad** del contrato de donación base de la acción celebrado el *****, y específicamente, que *dicho contrato no reúne los elementos de validez para su existencia, dado que el **objeto del mismo es ilícito***, ello porque del contrato de donación base de la acción no se advierte que el Notario haya exigido al donante - *****- el título que acredite la propiedad o antecedente necesario para justificarla, de conformidad con el artículo **74** de la Ley de Notariado del Estado de Morelos, y solo se concretó a mencionar en el capítulo de antecedentes de propiedad la escritura número ***** de fecha *****, pero no cuidó (sic) que se haya hecho la anotación correspondiente, es decir, no dio fe en la escritura de donación que se hicieran la anotación en el sentido de que se trajo a la vista la mencionada escritura pública, dice el recurrente.

Son **fundados pero inoperantes** los motivos de inconformidad que hace valer el recurrente.

De la lectura reposada de la sentencia reclamada, se advierte que la autoridad jurisdiccional



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 89/2022-14

Expediente: 53/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

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

de primera instancia abordó el estudio de las excepciones que planteó el enjuiciado al contestar el libelo inicial, entre otras, la **nulidad** -por ingratitud- del contrato de donación de base de la presente acción, misma que fue desestimada por las razones expuestas en la sentencia; empero, la Jueza natural **omitió** hacer un pronunciamiento destacado en torno a la **totalidad** de los argumentos en que el hoy inconforme fundó la alegada nulidad, de lo que resulta que los agravios sean **fundados, pero inoperantes**, porque la falta de estudio que en torno a la **capacidad y ausencia de vicios del donante, e ilicitud en el objeto** alegó el recurrente al formular la excepción de nulidad, en modo alguno afecta la validez y eficacia del fundatorio de la acción, como a continuación se demuestra.

En primer término conviene invocar el artículo 74 de la Ley del Notariado del Estado de Morelos (vigente en la época de expedición del contrato de donación fundatorio de la acción), y que se dice **inobservado** en perjuicio del inconforme, de la literalidad siguiente:

“Artículo 74. Para que se otorgue una escritura relativa a bienes inmuebles, el Notario exigirá a la parte interesada el título o títulos respectivos que acrediten la

propiedad y los antecedentes necesarios para justificarla...”.

Ahora bien, retomando los motivos de disenso en torno a que en el contrato de donación base de la presente acción, no se hizo la **anotación o certificación** en el sentido de que el Notario hubiese **exigido** al donante ***** el antecedente o título de propiedad para justificar que éste es propietario del inmueble que donó a su hijo *****, tal agravio, como se anticipó, resulta **infundado**. Esto, porque basta imponerse del contenido del testimonio del contrato de donación base de la presente acción reivindicatoria, y que el actor acompañó al libelo inicial, para advertir que el Notario oficiante **hizo constar, dio fe, certificó o consignó los antecedentes de propiedad** del inmueble materia del contrato de donación, en el sentido siguiente:

*“...EN LA CIUDAD DE PUENTE DE IXTLA, ESTADO DE MORELOS, a los dos días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete, Yo el Licenciado ENRIQUE HERNÁNDEZ RAMÍREZ, titular de la Notaría Pública Número Uno en ejercicio de la Tercera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, HAGO CONSTAR: EL CONTRATO DE DONACION PURA Y SIMPLE (...). ...cuyo contrato queda sujeto a la relación de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas que a continuación se expresan:
ANTECEDENTES.*



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 89/2022-14

Expediente: 53/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

*I. Antecedente de Propiedad. Mediante Escritura Pública Número ***** de fecha ***** ..”*

El fedatario también **certificó y dio fe** de que lo relacionado e inserto en el texto de la escritura, concuerda con el contenido de los documentos mencionados en la escritura en cuestión, en el sentido siguiente:

“YO, EL Notario, **CERTIFICO Y DOY FE:**
(...).

III. De que lo relacionado e inserto, concuerda con el contenido de los documentos que se mencionan en el texto de esta Escritura.”

De lo anterior se infiere lógica y jurídicamente que el Notario tuvo a la vista los documentos que le fueron presentados como antecedente de propiedad del predio materia del contrato de donación, en tanto **certificó** que los documentos mencionados en el cuerpo de la escritura **coinciden** con lo reseñado en el texto de la misma, lo que únicamente puede lograrse a través **de la lectura de dichos documentos -antecedentes-**, y con lo que se dio cabal cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 57 fracción III en concordancia con el diverso 74 ambos de la Ley del Notariado del Estado de Morelos, vigente en la época de expedición del

contrato fundatorio de la acción; y sin que de dichas disposiciones legales se advierta la obligación a los notarios de asentar gramaticalmente que se *exigió al interesado los antecedentes de propiedad*, como lo pretende el inconforme, pues es suficiente la consignación o relación de los antecedentes en el apartado respectivo, y la certificación de que lo inserto en el texto de la escritura coincide con los documentos mencionados, y de ahí lo **infundado** de los agravios.

Cabe precisar al inconforme que, como quiera que sea, la *consignación de los antecedentes de propiedad en las escrituras y la certificación de haber tenido a la vista los documentos que en la misma se mencionan*, **nada tiene que ver con la ilicitud en el objeto** del acto jurídico, y en que fundó la excepción nulidad del contrato de donación, pues de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33 del Código Civil, *el objeto, fin o motivo del acto jurídico no debe ser contrario a las leyes de orden público o de interés social, normas prohibitivas ni a las buenas costumbres*, aspectos disociados con los argumentos en que se fundo la alegada nulidad.

Asimismo, alega el inconforme que el Notario no estuvo en condiciones de citar los datos de inscripción del bien inmueble a que se refiere la



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 89/2022-14

Expediente: 53/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

escritura pública ***** otorgada ante el Notario número uno de Puente de Ixtla, Morelos, de fecha ***** ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos (sic).

El discurso anterior también es **infundado**, esto, porque en la parte final del capítulo de antecedentes de la escritura pública redargüida, el Notario oficiante asentó: “...*El instrumento antes mencionado quedó debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio real ******”.

En diverso tópico, alega el inconforme que el Notario no asentó en el texto de la escritura pública ***** que contiene el contrato de donación base de la presente acción, que el donante ***** le haya solicitado que para la protocolización de la mencionada escritura, tomara como antecedente la diversa escritura ***** de fecha ***** , por lo que el Notario actuó de `mutuo propio`; que no se certificó qué persona le presentó el título de propiedad que sirvió como antecedente de propiedad, ni qué persona se lo solicitó expresamente.

Lo anterior es **infundado**. Esto, porque de las disposiciones legales que informan la Ley del

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

Notariado, en parte alguna prevé los requisitos o exigencias a que hace referencia el recurrente en los anteriores motivos de inconformidad, de ahí que el fedatario no estaba obligado a asentar literalmente la información a que hace referencia el apelante, y tampoco hay prueba en autos de que el Notario ante quien se otorgó el contrato de donación, hubiese actuado de `mutuo propio´ para la elaboración de la escritura pública en cuestión.

Por otro lado, alega el apelante que no se agregó al **apéndice** de la escritura pública ***** que contiene el contrato de donación base de la presente acción, copia de la escritura de antecedente de propiedad ***** de fecha *****, lo que contraviene lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley del Notariado.

Son **fundados pero inoperantes** los motivos de inconformidad, toda vez que si bien es cierto no se advierte en el apartado respectivo del testimonio de la escritura ***** redargüida, que el Notario oficiante hubiese agregado al **apéndice** copia de la diversa escritura pública número ***** de fecha *****, que constituye el **antecedente** de propiedad del donante *****, tal circunstancia no priva de validez ni eficacia el precitado contrato de donación fundatorio de la acción, toda vez que



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 89/2022-14

Expediente: 53/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

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

conforme lo dispuesto en el artículo 57 fracción III de la Ley del Notariado aplicable al presente asunto, el Notario **consignará los antecedentes y certificará haber tenido a la vista los documentos que se le hubieren presentado para la formación de la escritura.** Hipótesis normativa que en el caso se actualiza, en tanto el fedatario **consignó o relacionó** el citado antecedente de propiedad del donante ***** , en el apartado de “ANTECEDENTES” de la escritura ***** de fecha ***** , de ahí que no prever la Ley del Notariado como requisito que los antecedentes de propiedad deban agregarse al apéndice, tal omisión en modo alguno afecta la validez del acto jurídico ahí consignado, de ahí la inoperancia de los agravios.

Por otro lado, alega el inconforme que si bien en el contrato de donación base de la acción, el Notario dio fe de la **capacidad** de los contratantes, no manifestó de manera expresa la forma y medios por los que realizó tal verificación (sic), es decir, que no observó en los contratantes manifestaciones de incapacidad natural y que no tenía noticias de incapacidad civil, como lo dispone el artículo 59 de la Ley del Notariado, dice el inconforme.

Lo anterior es **infundado**.

En efecto, el artículo 59 de la Ley del Notariado aplicable al presente asunto, disponía:

“Artículo 59. Para que el Notario haga constar que los otorgantes tienen capacidad legal, bastará con que en ellos no observe manifestaciones de incapacidad natural y que no tenga noticias de qué estén sujetos a incapacidad civil.”.

Disposición legal de la que se desprende que su teleología estriba en procurar que en el desarrollo de la función notarial, se patentice, dentro del ámbito de justicia, la seguridad jurídica, para que las personas puedan ejercer sus derechos derivados de una operación o puedan disfrutar libremente sus bienes sin ninguna perturbación.

Bajo esta arista, si en la celebración de un contrato el Notario no percibe a través de sus sentidos que una de las partes intervinientes se encontrara en estado de **incapacidad**, tal circunstancia es de gran interés, porque el ejercicio de la función notarial faculta a los notarios para determinar con toda propiedad la incapacidad notoria de uno de los contratantes.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 89/2022-14

Expediente: 53/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

En el caso concreto, esta Sala revisora advierte que en el contrato de donación base de la presente acción, el fedatario asentó lo siguiente:

“YO, EL NOTARIO, CERTIFICO Y DOY FE:

I. De la CAPACIDAD de los contratantes, quienes en sus generales se identifican en los términos del artículo 58 cincuenta y ocho, fracción segunda de la Ley del notariado del estado de Morelos en vigor.

*II. De que tuve a la vista la constancia médica expedida por el doctor ***** , en la que hace constar que el señor ***** goza de cabal salud y que se encuentra bien orientado en tiempo y lugar, en cabal (sic) de sus facultades mentales, documento que agregé al legajo apéndice de este libro con la letra H.*

III. De que lo relacionado e inserto, concuerda con el contenido de los documentos que se mencionan en el texto de esta escritura.”⁶

Como se observa, el Notario oficiante certificó que los intervinientes en el contrato tienen **capacidad** para la celebración del contrato de donación fundatorio de la acción, y especialmente, el donante ***** , y para justificar tal aseveración el fedatario dio fe de tener a la vista la **constancia médica** expedida a favor del mencionado contratante, en la que el facultativo hizo constar que éste goza de cabal salud y se encuentra bien orientado en tiempo y

⁶ Foja 8 vuelta del expediente.

lugar; constancia que, incluso, fue agregada al apéndice de la escritura respectiva.

De ahí que, a juicio de esta Sala, es patente la prevalencia de la capacidad legal del donante ***** en la celebración del contrato de donación base de la presente acción, en términos de lo dispuesto en el precitado numeral 59 de la Ley del Notariado aplicable al presente asunto. Y sin que de dicha disposición legal ni de ninguna otra, se desprenda la obligación del Notario en el sentido de que deba señalar gramaticalmente: *que no observó incapacidad natural y que no tenía noticias de incapacidad civil*, como lo pretende el inconforme en los motivos de disenso, y de ahí lo infundado de los agravios.

En diverso tópico, alega el inconforme que el hijo del donante de nombre ***** (actor en el presente juicio), acudió a la notaria aportando la documentación necesaria para la elaboración de la escritura del contrato de donación, ello sin contar con el **consentimiento** del donante *****, quien estaba convencido que se trataba de otro acto jurídico como la protocolización de un acta de asamblea de las sociedades mercantiles PLAZA PRINCIPAL S.A. DE C.V. o PLAZA JOJUTLA IN S.A. DE C.V., por lo que el donante se sorprendió cuando llegó a la notaria



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 89/2022-14

Expediente: 53/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

y vio al hijo de éste, por lo que el **consentimiento del donante estaba viciado**, dice el recurrente.

Agrega que lo anterior se acreditó con el certificado de ampliación de lesiones practicado al donante *****, de fecha *****, así como el certificado médico de *****.

Lo anterior también es **infundado**. Se sostiene así, porque en autos no hay prueba ni indicio alguno de que el donante ***** al acudir a la notaria número uno en Puente de Ixtla, Morelos, lugar en que se expidió el contrato de donación base de la presente acción, estaba convencido que se trataba de otro acto jurídico distinto, y menos aun, de que el donante se sorprendió cuando llegó a la notaria y vio su hijo ***** -donatario-, como así lo plantea el recurrente.

En lo que ve a las copias certificadas de los informes médicos rendidos el *****, respectivamente, dichos documentos carecen de eficacia para acreditar la falta de consentimiento del donante ***** para la celebración del contrato redargüido, toda vez que fueron rendidos dentro de la carpeta de investigación JO-UEDCM/687/2018, y la

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

información ahí consignada **no fue corroborada** en los autos del juicio natural, y sin que el oferente hubiese aportado ningún otro dato relacionado con dicha investigación, ni cuál fue el resultado o conclusión de la misma. En este tenor, debe destacarse que en **contraste** con los informes médicos antes relacionados -no corroborados en el presente contradictorio- obra la **certificación** del Notario en el contrato de donación en el sentido de que los intervinientes en dicho acto jurídico tienen capacidad para la celebración del mismo, aseveración que el fedatario realizó con base en la constancia médica que tuvo a la vista expedida por el doctor ***** , en la que el facultativo hizo constar que ***** goza de cabal salud y se encuentra bien orientado en tiempo, lugar y en uso de sus facultades mentales, y sin que en autos se hubiese aportado medio de prueba alguno tendente a desvirtuar la fe pública del Notario oficiante en el sentido apuntado ni en ningún otro, por lo que dicho contrato conserva su valor y eficacia legal.

Por las razones que la informan, tiene aplicación al anterior criterio, la tesis orientadora siguiente:

**“COPIAS CERTIFICADAS DE UNA
AVERIGUACIÓN PREVIA. LOS**



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Toca civil: 89/2022-14

Expediente: 53/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

DICTÁMENES O CONCLUSIONES DE LOS AUXILIARES DEL MINISTERIO PÚBLICO CONTENIDOS EN ELLA ADQUIEREN VALOR PROBATORIO PLENO CUANDO ÉSTOS COMPARECEN, EN UN JUICIO CIVIL, EN SU CALIDAD DE TESTIGOS A RATIFICARLOS. La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en su anterior integración, en la jurisprudencia número 26, publicada en la página 17 del Tomo IV, Materia Civil, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, de rubro: **"ACTUACIONES PENALES. SU VALOR PROBATORIO EN JUICIOS CIVILES."**, determinó que en los juicios de esa materia no es dable valorar con el carácter de prueba testimonial las declaraciones rendidas ante la autoridad penal contenidas en las copias certificadas legalmente expedidas de la averiguación previa, sino que deben tomarse en cuenta como meros indicios y valorarse en relación con los demás elementos de prueba existentes. Sin embargo, si en dichas copias certificadas obran dictámenes o conclusiones de los auxiliares del Ministerio Público, en los que se determinaron ciertos hechos, esas documentales, que originalmente tienen valor de indicio, adquieren valor probatorio pleno cuando quienes los emitieron comparecen al juicio civil en donde se ofreció como prueba aquella averiguación previa en documental pública, en su calidad de testigos y ratifican el contenido de esos dictámenes o conclusiones exponiendo la razón de su dicho, tomando en cuenta que al ocurrir esta actuación pueden ser repreguntadas por las partes.”⁷

⁷ Registro digital: 181357, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materia(s): Civil, Tesis: XVII.2o.C.T.15 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIX, Junio de 2004, página 1424, Tipo: Aislada.

Por otro lado, son **infundados** los agravios en los que se plantea que el donatario ***** -actor en este juicio- no hizo saber al donante la **aceptación de la donación**, en términos de lo dispuesto en los artículos 1818 y 1825 del Código Civil, y tampoco el donante exteriorizó en alguna cláusula la intención de entregar y transmitir al donatario el inmueble materia del juicio, dice el inconforme.

En efecto, los artículos 1818, 1820 y 1825 del Código Civil, estatuyen:

“Artículo 1818.- DEFINICION LEGAL DE DONACION. Donación es un contrato por el cual una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes, reservándose en este último caso los necesarios para subsistir.”.

“Artículo 1820.- CLASES DE DONACION. La donación puede ser pura, condicional, onerosa o remuneratoria.”.

“Artículo 1821.- DONACIONES PURAS CONDICIONALES. Pura es la donación que se otorga en términos absolutos, y condicional la que depende de algún acontecimiento incierto.”.

“Artículo 1825.- PERFECCIONAMIENTO DE LA DONACION. La donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador. La aceptación debe hacerse en vida del donante.”.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 89/2022-14

Expediente: 53/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

En orden con el alcance de las disposiciones legales antes transcritas y su interpretación objetiva y sistemática, es posible sostener que la donación es un contrato traslativo de dominio, por esencia, gratuito, puede recaer sobre una parte o la totalidad de los bienes, exceptuándose los necesarios para la subsistencia del donante. La donación es pura cuando se otorga en términos absolutos, sin restricción ni condición, y se perfecciona desde el momento en que el donatario acepta y hace saber la aceptación en vida del donante.

Conviene transcribir ahora, las cláusulas primera y tercera del contrato de donación fundatorio de la acción:

“PRIMERA. El señor ***** , por su propio derecho, hace **DONACIÓN PURA Y SIMPLE** en favor de su hijo ciudadano ***** , del inmueble identificado como **PREDIO URBANO Y CASA UBICADAS ******* , Estado DE Morelos, ubicado catastralmente en *****...Dicha donación es bajo condición de libertad de gravamen, al corriente en el pago de sus impuestos y con todos sus usos, costumbres y servidumbres tanto activas como pasivas.”.

“TERCERA. Para el **perfeccionamiento de este acto**, el ciudadano ***** , **acepta la DONACIÓN** que le hace su señor padre ***** , respecto del predio materia de la presente donación.

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

Como se observa, el finado ***** expresó su consentimiento para hacer donación pura y simple en favor de su hijo ***** respecto del predio litigioso; luego, si el precitado numeral 1818 del Código Civil, prevé que merced a la donación se **transfiere** una parte o la totalidad de los bienes, y el Notario leyó en voz alta y explicó a los intervinientes el valor y **alcance legal** de dicha donación, quienes expresaron su conformidad con la misma, como se hace constar en el propio contrato, de todo ello se sigue que ***** -donante- tuvo la intención y consentimiento para **transmitir** la propiedad del inmueble en disputa en favor de su hijo ***** -donatario-, lo que por cierto, **hizo a condición de libertad de gravamen, al corriente en el pago de impuestos, y además, con todos sus usos, costumbres y servidumbres, activas y pasivas, como así lo pactó en la pretranscrita cláusula primera del fundatorio de la acción.**

Y sin que el donante estuviera obligado a expresar gramaticalmente en el contrato su intención de entregar o transmitir el inmueble a su hijo, pues la donación, por definición, importa una transmisión de la propiedad, como se lleva visto, máxime que el Notario explicó a lo intervinientes el alcance legal y



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 89/2022-14

Expediente: 53/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

consecuencias de la celebración del contrato en cuestión.

Por su parte, el donatario ***** **aceptó** la donación **en vida** de su causante ***** , como puede constatarse de la sola lectura de la precitada cláusula tercera del contrato redargüido, y con lo que la donación quedó perfeccionada en términos de lo dispuesto en el artículo 1825 del Código Civil, y de ahí lo infundado de los agravios.

Por último, cabe precisar al inconforme que los argumentos en que éste fundó la nulidad del contrato de donación base de la acción (falta de capacidad, ausencia de vicios del donante (sic) e ilicitud en el objeto), analizados en párrafos precedentes, persiguen la declaración judicial de que el documento cuestionado no surte efecto alguno, carece de validez ante cualquier persona o autoridad - erga omnes-, y que a través del título declarado nulo no se pueda alegar algún derecho adquirido o liberado, no sólo en el juicio natural, sino en todo acto que se pretenda efectuar amparado en el contrato de donación, determinación Judicial que no es posible obtener a través del planteamiento de la excepción opuesta en la presente contienda, sino que

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

en todo caso, debe plantearse como acción principal, aseveración que se confirma de lo dispuesto en el artículo 491 del Código Procesal Civil, que literalmente dispone: **“Artículo 491.- Valor probatorio pleno de los documentos públicos. Queda exceptuada de la disposición anterior la apreciación de los documentos públicos indubitables, los que tendrán valor probatorio pleno, y por tanto no se perjudicarán en cuanto a su validez por las defensas que se aleguen para destruir la pretensión que en ellos se funde.”** De ahí que la autoridad jurisdiccional de primera instancia, omitió el análisis exhaustivo de la excepción de nulidad que planteó el recurrente, pues como quiera que sea, no era legalmente factible alcanzar el pronunciamiento de nulidad que solicitó el enjuiciado al contestar el libelo inicial, respecto del contrato de donación base de la presente acción.

Por otra parte, alega el inconforme en el agravio identificado con el número `4´ del pliego de agravios, que no se acreditó el tercer elemento de la acción reivindicatoria consistente en la **identidad** del inmueble litigioso, toda vez que no coinciden las medidas, colindancias y superficie del inmueble contenidas en el contrato de donación, y el plano catastral que exhibió el actor, por lo que el inconforme



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 89/2022-14

Expediente: 53/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

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

se encuentra en posesión de un predio **distinto**, como se acreditó con la **pericial** en materia de topografía a cargo del perito *********, designado por el apelante, quien en su dictamen concluyó que el inmueble se encuentra seccionado en dos fracciones con funciones diferentes, ya que una fracción corresponde a la casa habitación con frente a la *********, y la otra fracción es la que posee el inconforme, y consiste en 3 accesorias con frente al *********, Morelos, y el acceso a dichos locales es por el jardín principal, mientras que el acceso al inmueble del actor identificado como casa habitación, es por *********, por lo que **el inmueble que posee el demandado ***** no es el mismo que reclama el actor** con base en el contrato de donación, dice el recurrente.

Agrega que la Jueza al valorar el dictamen pericial del perito que ofreció el apelante, perdió de vista que no hay **identidad** del inmueble que reclama el actor en la demanda y el que posee el demandado, éste último consistente en tres locales comerciales con acceso por el *********, Morelos, y aquél que describió el Notario en el contrato de donación, y del que se pide su reivindicación.

Sostiene además, que se valoró incorrectamente la prueba pericial rendida por el perito que designó el inconforme, la cual se encuentra adminiculada con la prueba de inspección desahogada en autos, y en la que se hizo constar que los 3 locales comerciales se encuentran a espaldas del inmueble que habita el actor ubicado sobre *****, que el demandado ocupa dichos locales, mismos que se encuentran ubicados *****, Morelos, independientes, con entrada propia sin que exista ninguna otra.

También alega que la Jueza valoró incorrectamente el dictamen pericial rendido por el perito **designado por el juzgado** de nombre JORGE LIZARRAGA TRUJILLO, toda vez que si el inmueble no coincide físicamente con lo asentado en la escritura por estar fraccionado, por tener distintos accesos de entrada, que el predio que ocupa el actor tiene entrada por la *****, mientras que los locales comerciales que posee el apelante tienen acceso por el *****, Morelos, por lo que tienen colindancias distintas y no son coincidentes, y por ende, no existe identidad, dice el inconforme.

Son **infundados** los motivos de disenso, toda vez que el **propio apelante se encargó durante el juicio de acreditar también el tercer elemento de**



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 89/2022-14

Expediente: 53/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

la acción real reivindicatoria, atinente a la **identidad** del bien raíz reclamado, previsto en la fracción III del numeral 666 del Código Procesal Civil, por las consideraciones siguientes:

De autos aparece que el enjuiciado ***** ofreció, entre otras pruebas, la pericial en materia de topografía (no así el reivindicante) inicialmente a cargo del perito Guadalupe Lucio Ramírez Brugada, quien por escrito presentado ante el juzgado el veintinueve de junio de dos mil veintiuno, exhibió el dictamen pericial que le fue encomendado, y en donde el profesionista **concluyó** que el inmueble a que se refiere el testimonio del contrato de donación y el inmueble físicamente verificado **es el mismo**, pero existe una variación en las medidas y colindancias; no obstante, dicho estudio técnico no se analizará en el presente fallo, toda vez que el apelante solicitó **sustituir** dicho perito “*por no convenir a sus intereses*”, y por interlocutoria de dos de agosto de dos mil veintiuno, le fue autorizada la sustitución solicitada, y se tuvo por designado por parte del demandado al perito ***** , quien por escrito presentado ante el juzgado el veintidós de febrero de dos mil veintidos⁸, dicho profesionista exhibió el

⁸ Fojas 394 a 408 del expediente.

dictamen en materia de topografía que le fue encomendado.

No obstante, el dictamen rendido por el perito ***** **carece de eficacia demostrativa, toda vez que es tendencioso, parcial, confuso, dogmático y contradictorio de su propio contenido**, como a continuación se demuestra.

En primer término, debe decirse que del escrito de ofrecimiento de pruebas del enjuiciado, se advierte que éste propuso el mencionado medio probatorio con **el propósito de acreditar que no existe identidad entre el predio reclamado, y el que posee el oferente de la prueba**, por existir discordancia, dijo, entre el predio que se menciona en el contrato de donación y el plano catastral que se describe en dicho contrato.

En este tenor, de la lectura acuciosa del dictamen en materia de topografía que exhibió el perito ***** , designado por el inconforme, se advierte que éste responder a las preguntas identificadas con las letras `a, b, c, d, e, f, h, j´ del cuestionario formulado por el demandado, oferente de la prueba, dijo:

“pregunta a: Que se constituya el perito en el bien inmueble ubicado en la



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 89/2022-14

Expediente: 53/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

, identificado con la clave catastral *** , predio urbano y casa ubicadas ***** , Morelos y señale la ubicación del mismo.**

Respuesta: ... me constituí el día 13 de agosto del año 2021, acompañado del demandado el señor ***** y su abogada patrono la C. Licenciada ***** , quienes me señalaron el inmueble motivo de la litis, mismo que constate corresponde por cuanto a ubicación, procediendo a la identificación del mismo, hacia ***** con coordenada...y locales comerciales de sus vertices extremos...

Pregunta b: Que se constituya el perito en el bien inmueble ubicado en la ***** , identificado con la clave catastral número ***** , predio urbano y casa ubicadas ***** , Morelos y señale la ubicación del mismo y diga cuáles son sus **medidas, colindancias y superficie.**

Respuesta: **superficie 284.90 m2** (doscientos ochenta y cuatro punto noventa metros cuadrados). Medidas y colindancias...

Pregunta c: Que determine el perito las **medidas, colindancias y superficie del bien inmueble** identificado como predio urbano y casa ubicadas ***** , Morelos, **contenidas en la escritura pública número ******* ...

Respuesta: las medidas, colindancias y superficie asentadas en la escritura ***** , son: **Superficie 228.66 m2** (doscientos veintiocho punto sesenta y seis) (sic).

Pregunta d: Que determine el perito si **coinciden las medidas y colindancias y superficie** del bien inmueble identificado como predio urbano y casa ubicadas ***** , Morelos, y el que está contenido en la escritura pública número ***** ...

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

Respuesta: para dar respuesta a la presente pregunta me permitiré realizar un **cuadro comparativo de medidas, colindancias y superficie asentadas en la escritura que refiere la pregunta contra lo obtenido por medición física directa en campo...** con estricto apego a lo plasmado en **escritura contra lo físico**, las cuatro orientaciones se encuentran giradas, es decir, el norte corresponde al noreste, el sur corresponde al suroeste, el oriente corresponde al sureste y el poniente corresponde al noroeste, por otro lado, considerando las diferencias obtenidas entre lo físico y lo documental, por cuanto a la superficie y la orientación que en escritura se señala poniente, físicamente corresponde al noroeste, rebasan el 10% del límite permitido de tolerancia, en consecuencia **es inexistente la coincidencia total y absoluta entre lo físico y lo documental del predio que no se ocupa.**

Pregunta e: Que determine el perito si el bien inmueble identificado como predio urbano y casa ubicadas *****, Morelos, contenidas en la escritura pública número ***** **...son el mismo:**

Respuesta: la presente pregunta, como todas las anteriores, hacen hincapié en dirigirse a un solo inmueble predio urbano y casa habitación ubicada *****, por lo que interpreto que al preguntar si son el mismo se refiere a que éste tiene dos construcciones y funciones diversas pude constatarlo las dos inspecciones de campo realizadas (sic)...

Pregunta f: que determine el perito **la causa o causas por las que no coinciden las medidas colindancias y superficie del bien inmueble** identificado como *****, Morelos, contenidas en la escritura pública número *****...

Respuesta: ... como consecuencia en sus cartografías pudiendo faltar precisión por hacerlas en la mayoría de los casos a través de fotos aéreas tomadas con helicóptero, quizá en la actualidad con dron, aunado a



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Toca civil: 89/2022-14

Expediente: 53/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

que el inmueble tiene dos funciones una habitacional accedando por la ***** y la otra locales comerciales, accedando por plaza de la Constitución hoy *****; sin afirmar rotundamente que estas son las causas, las expongo como posibles.

Pregunta h: las demás circunstancias que con motivo del análisis y desarrollo de los estudios llevados a cabo por el experto, y que este considere que pueden aportar mayores elementos de convicción para llegar a la verdad real y material.

Respuesta: ... las orientaciones se encuentran giradas, respecto a documento escritura número *****; lo que señala como Norte físicamente corresponde al noroeste, así en sus tres orientaciones restantes, sin embargo, dentro de este mismo documento se describe el plano catastral certificado con clave ***** en el que se corrigen las orientaciones, **en ambos documentos anotados, las medidas difieren en relación a lo físico.**

...de la separación física por pared con ventana simulada, pintada, consta en acta de fecha 23 de marzo de 2021, levantada con el actuario adscrito al juzgado.

Por lo anotado en párrafos anteriores, se concluye que hay correspondencia, sin embargo, no existen elementos para determinar la identidad, ya que se excede en más del 10% en superficie y una colindancia, así como que el documento escritura carece de quiebres, mientras que en plano catastral y físicamente estos existen, pero sus dimensiones son diferentes, tratándose de inmueble con dos diversas funciones y acceso, física y documentalente. Por funcionar como casa habitación y locales comerciales, diferir superficies, medidas, orientaciones giradas y Ancones o quiebres sin coincidir.

Pregunta j: Que diga el perito a qué conclusiones llegó derivado de su dictamen:

Respuesta: ... el inmueble que nos ocupa se encuentra seccionado en dos fracciones con funciones totalmente diferentes, casa habitación con frente al sureste hacia ***** , accedando a través de esta Calle, tres accesorias con frente al noroeste hacia ***** , accedando a cada una a través de este jardín...

...El actor exhibe en expediente escritura ***** y copia del plano catastral certificado con clave ***** , **estos dos documentos no coinciden en superficie y difieren en medidas...**

...las diferencias asentadas corresponden a los dos documentos exhibidos por el actor, ambos de igual forma tienen **diferencias** con lo físico en superficies y en una colindancia por cuanto a medidas, que superan el 10% dentro de los límites permitidos de tolerancia.

Por lo asentado, lo amparado por documentos es diferente a lo existente físicamente, en consecuencia, es inexistente su identidad, aún considerando que por ubicación hay correspondencia (sic).”.

De lo antes expuesto es posible concluir lo siguiente:

1. El perito ***** , designado por el hoy apelante, **se constituyó personalmente y en compañía del demandado ***** y la abogada patrono de éste en el inmueble materia del presente juicio**, identificado como predio urbano y casa ubicadas **frente al ***** , ***** , ******* , Morelos, ubicado catastralmente en ***** , con clave catastral ***** , por lo que no existe duda en



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 89/2022-14

Expediente: 53/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

torno a la identificación y ubicación del predio en disputa.

2. La superficie **física** que presenta el predio litigioso es **284.90 m²** (doscientos ochenta y cuatro punto noventa metros cuadrados), en tanto la superficie que se menciona en el testimonio del **contrato** de donación, es **228.66 m²** (doscientos veintiocho punto sesenta y seis metros cuadrados), de donde se obtiene que existen diferencias en las medidas, colindancias y superficie.

3. Las cuatro orientaciones del predio se encuentran giradas, es decir, el **norte** corresponde al **noreste**, el **sur** corresponde al **suroeste**, el **oriente** corresponde al **sureste** y el **poniente** corresponde al **noroeste**, por lo que no existe coincidencia total y absoluta entre lo físico y lo documental del predio en cuestión. Es decir, existió una incorrecta interpretación de las orientaciones del predio plasmadas en el contrato de donación base de la presente acción.

4. Las diferencias en las medidas, colindancias y superficie obedece a un error técnico derivado de los medios utilizados para obtenerlas (helicoptero y drones), y porque una parte del

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

inmueble se utiliza como casa habitacion y la otra para el comercio (sic).

5. El perito **no contestó la pregunta identificada con la letra `e´**, relativa a si el bien inmueble **físicamente** verificado, y el que se menciona en la escritura pública número ***** base de la presente acción reivindicatoria, **SON EL MISMO**, pues el profesionista respondió con evasivas manifestando que el inmueble *“tiene dos construcciones y funciones diversas”*, sin que tal expresion tenga relación con lo que se le preguntó. De donde se obtiene que el propósito para el que el hoy apelante ofreció la prueba pericial NO FUE CLARIFICADO, esencia de la pericial.

6. El perito **insistió en que las orientaciones del inmueble se encuentran giradas**, específicamente, en el contrato de donación en donde lo que se señala como **Norte**, físicamente corresponde al **noroeste, así en sus tres orientaciones restantes**; pero luego aclaró que en el plano catastral contenido en el mismo contrato, se corrigen las orientaciones, pero difieren en lo físico. No obstante, el perito no señaló cuál fue el alcance y trascendencia técnica de dicha corrección; si al elaborar el dictamen el perito corrigió o no dichas



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 89/2022-14

Expediente: 53/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

orientaciones, y si ello podía llevar a estimar que se trata o no del mismo inmueble.

7. El predio físicamente verificado presenta una **separación física por pared con ventana simulada pintada**, como se hizo constar en el acta de inspección actuarial de fecha 23 de marzo de 2021. No obstante, la existencia de una pared y ventana “pintada” no es suficiente para considerar que se trata de inmuebles diferentes (como bien lo refirió la Jueza natural), al no haber aportado el perito ni su oferente evidencia catastral o registral que así lo demuestre.

8. El perito **concluyó que hay correspondencia pero no identidad (sic)**, entre el inmueble a que se refiere el contrato de donación y el inspeccionado físicamente, las diferencias rebasan más del 10% (diez por ciento) en superficie y una colindancia, e insiste que el inmueble tiene dos diversas funciones y accesos, física y documentalmente, por funcionar como casa habitación y locales comerciales. De donde surge la confusión de cómo un predio puede corresponder en lo físico con lo documental, pero al mismo tiempo no existir identidad, o viceversa, si no hay identidad entre ambos predios, cómo es que hay

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

correspondencia, y sin que en el dictamen existan datos para clarificar tal señalamiento del perito.

9. Al parecer del perito, el inmueble se encuentra **seccionado en dos fracciones con funciones diferentes**, casa habitación con frente al sureste hacia *********, y la otra con **tres accesorias** con frente al noroeste hacia *********, con acceso por dicho jardín. Es decir, se trata de inmueble con dos frentes, uno con uso habitacional por la ***** , y el otro con uso comercial, con tres locales comerciales, con frente hacia el ***** , antes ***** , Morelos.

10. El dato relativo a que las diferencias en la superficie y medidas del inmueble que se menciona en el contrato de donación con el físicamente verificado rebasan el 10% (diez por ciento), tampoco convierte per se el inmueble en disputa en otro distinto, cuenta habida que como el propio perito lo asentó en el dictamen en análisis, el numeral 35 fracción IV del Reglamento del Impuesto Predial y Catastro del Municipio de Jojutla, Morelos⁹, prevé que dicho excedente es únicamente para efectos fiscales en el pago de la citada contribución, pero en modo

⁹ Artículo 35. (...). Las manifestaciones para su descripción podrán ser: ...IV. Si la rectificación de medidas revela una superficie excedente del 10% de la inscrita en las cédulas catastrales, este excedente se considerará como superficie oculta a la acción fiscal y por lo tanto, sujeta a las acciones fiscales correspondientes; si es menor del 10%, únicamente se corregirá en las cédulas catastrales, y...".



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 89/2022-14

Expediente: 53/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

alguno convierte un inmueble en otro diferente, como lo pretende hacer creer el perito del recurrente.

11. Por último, el perito remató que ***no existe identidad entre el predio que se menciona en el contrato de donación con el predio físicamente verificado, aunque en su ubicación sí corresponden***; aseveración contradictoria de donde nuevamente surge la confusión de si el predio que se menciona en el contrato de donación tiene la misma ubicación con el que se verificó físicamente, (señalado por el propio apelante y la abogada patrono de éste), entonces cómo es que no hay identidad entre ambos predios, y sin que el profesionista aportara información, datos y tampoco respondió a la pregunta clara y terminante formulada por el oferente de la prueba relativa a si se trata del mismo inmueble.

Como se ve, los elementos que llevaron al perito designado por el hoy apelante a concluir que entre el inmueble a que se refiere el contrato de donación y aquél en que se constituyó físicamente ***no hay identidad, pero tienen la misma ubicación y hay correspondencia***, fueron: **a) que no coinciden las medidas, colindancias y superficie** entre lo documental y lo físico; y **b) que el inmueble se**

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

encuentra **seccionado en dos fracciones, y tienen usos diferentes**, pues mientras uno tiene **uso habitacional** con frente y acceso hacia la *****, el otro tiene **uso comercial** (tres locales comerciales) con frente y acceso hacia el *****, *****, Morelos; **No obstante**, los anteriores factores, a juicio de esta Sala, en modo alguno pueden llevar a considerar fundada y razonadamente, ni bajo las reglas del sentido común, lo lógico y experiencia a tal conclusión.

Se sostiene así, porque si bien no coinciden con exactitud ni precisión las medidas, colindancias y superficie del inmueble que se menciona en el contrato de donación con el que fue físicamente verificado, **tal discrepancia no implica que se trate de dos inmuebles diferentes**, sino un error de interpretación en las orientaciones del inmueble plasmadas en el fundatorio de la acción, derivadas de los medios utilizados para asentar dichas orientaciones, aseveración que se demuestra del propio dictamen en cuestión, en donde el perito al exponer las razones del porqué no existe coincidencia en las medidas, colindancias y superficie del inmueble, literalmente, dijo: *“...las cuatro orientaciones se encuentran giradas, es decir, el norte corresponde al noreste, el sur corresponde al*



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 89/2022-14

Expediente: 53/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

suroeste, el oriente corresponde al sureste y el poniente corresponde al noroeste.”, y: ...pudiendo faltar precisión por hacerlas en la mayoría de los casos a través de fotos aéreas tomadas con helicóptero, quizá en la actualidad con dron.”.

Y el dato relativo a que el inmueble está seccionado en dos fracciones, una con uso habitacional con frente y acceso hacia la ***** , y la otra comercial (tres accesorias) con frente y acceso hacia el ***** , ***** , Morelos, tampoco convierte el inmueble en disputa en otro distinto, porque en autos no hay prueba de que el inmueble litigioso se encuentre dividido en fracciones, al no existir evidencia registral ni catastral que así lo revele. Y el uso habitacional por un lado, y comercial por otro, tampoco significa que se trate de dos inmuebles diferentes, como lo pretende el perito, toda vez que un solo inmueble puede ser utilizado para tantos fines como el dueño o poseedor lo decida, y las disposiciones municipales de uso de suelo se lo autoricen.

No cabe entonces otra conclusión que la de estimar, como antes se dijo, que el dictamen en análisis es tendencioso, parcial en favor del oferente -

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

aquí inconforme-, confuso y contradictorio de su propio contenido, en tanto que por una parte refiere el perito que el inmueble que se menciona en el contrato de donación y aquél en el que se constituyó físicamente, y que es motivo de la litis, **tienen la misma ubicación y hay correspondencia, pero simultáneamente señala que no hay identidad**, y de ahí lo infundado de los agravios.

En cambio, el dictamen pericial rendido por el perito Jorge Lizárraga Trujillo¹⁰, designado por el Juzgado, tiene pleno valor convictivo de su contenido, toda vez que es claro, ilustrativo, objetivo, imparcial y explícito, y del mismo se desprende que se trata de un inmueble ubicado en *****, **, Morelos, **con dos frentes**, uno por lado sureste colinda con *****, y el otro con frente al *****, **; el perito también refiere en el estudio técnico que no coinciden con exactitud las medidas y colindancias del inmueble litigioso; que existe discrepancia entre lo físico y documental, ello ocasionado, dijo textualmente el perito, *por la mala interpretación a la hora de asentar en la escritura pública ***** las medidas y orientaciones, aunque en el plano catastral la interpretación de las medidas y orientaciones es correcta, así como su ubicación, clave catastral y*

¹⁰ Fojas 274 a 290 ibídem.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 89/2022-14

Expediente: 53/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

polígono, por lo que el predio asentado en la documental exhibida con el encontrado físicamente sí es coincidente con el predio de la escritura.

Al responder la pregunta en torno a que diga el perito las razones por las que no coinciden las medidas, colindancias y superficie del predio a que se refiere el contrato de donación y el verificado físicamente, el profesionista contestó que es ***por la mala interpretación de medidas y orientaciones asentadas en el contrato, corrigiendo de buena manera en el plano catastral, pero SÍ EXISTE IDENTIDAD ENTRE EL PREDIO FISICO Y LA ESCRITURA PÚBLICA.***

Y en la conclusión final, el perito reiteró que EL INMUEBLE MATERIA DE LA LITIS ES EL MISMO CON EL QUE SE ENCUENTRA EXIBIDO EN DOCUMENTALES Y DESCRITAS EN EL PRESENTE DICTAMEN, Y POR LO TANTO ES COINCIDENTE.

Para ilustrar la anterior conclusión, el perito acompañó reporte fotográfico al dictamen en análisis, del que se aprecia objetivamente el inmueble en disputa, con un frente y acceso por una ***** , y a espaldas del mismo se aprecian locales comerciales con frente ***** (***** , Morelos), lo que puede

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

constatarse, incluso, del plano topográfico que también se anexó al estudio técnico en cuestión.

Y es así, que en autos quedó plenamente acreditada la **identidad** formal y material del inmueble disputado, elemento estructural de la acción real reivindicatoria cuya demostración soportó por el propio enjuiciado conforme a lo antes analizado. Y además, con las pruebas confesional a cargo de *****; confesional y declaración de parte que éste ofreció a cargo del actor, e inspección judicial practicada el veintitrés de marzo de dos mil veintiuno, de donde se obtiene que el demandado reconoció tener en posesión tres locales comerciales que forman parte del inmueble que le fue reclamado por el actor, y que tiene frente y acceso por el ***** , antes ***** , Morelos, por lo que a juicio de este tribunal *ad quem* no existe duda que el demandado ***** se encuentra en posesión del predio en disputa consistente en tres locales comerciales, y también se acreditó plenamente la identidad formal y material de dicho bien raíz, por las razones antes expuestas.

En las relatadas consideraciones, al resultar infundados en una parte y en otra fundados pero inoperantes los agravios de la apelación, procede confirmar la resolución recurrida, por las razones que informan este fallo.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 89/2022-14

Expediente: 53/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

Asimismo, se condena al demandado al pago de gastos y costas de esta segunda instancia, toda vez que ha sido condenado por dos sentencias conformes de toda conformidad, en términos de la fracción IV del artículo 159 del Código Procesal Civil.

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

RESUELVE:

PRIMERO. Se confirma la sentencia definitiva de veinte de abril de dos mil veintidós, por las razones expuestas en las consideraciones de este fallo.

SEGUNDO. Se condena al demandado ***** al pago de gastos y costas de esta segunda instancia, por las razones expuestas en el presente fallo.

TERCERO. Notifíquese personalmente. Con testimonio de esta resolución, devuélvanse los autos originales al juzgado de origen y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto concluido.

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

Así, por unanimidad lo resolvieron y firman los Magistrados integrantes de la Sala del Segundo Circuito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, licenciados **ELDA FLORES LEÓN**, Presidenta de Sala; **FRANCISCO HURTADO DELGADO**, integrante; y **MARÍA LETICIA TABOADA SALGADO**, integrante y ponente en el presente asunto; quienes actúan ante el Secretario de Acuerdos Civiles, licenciado David Vargas González, quien da fe.

MLTS/AGF/jctr