



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 174/2019-13.
Expediente Civil: 161/2019-3.
Recurso de Apelación.
Amparo Indirecto: 238/2020.
Magistrado Ponente: FRANCISCO HURTADO DELGADO.

**Jojutla, Morelos, dieciocho de marzo
de dos mil veintidós.**

V I S T O S, nuevamente para resolver los autos del Toca Civil **174/2019-13**, relativo al **recurso de apelación** interpuesto por la parte actora, en contra de la **sentencia definitiva** de fecha **veintiuno de agosto del dos mil diecinueve**, dictada por el Juez Segundo Civil en Materia Familiar y de Sucesiones de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, con sede en Jojutla, Morelos, en el expediente número **161/2019**, relativo al **PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO** sobre **INMATRICULACIÓN JUDICIAL POR INFORMACIÓN DE DOMINIO**, promovido por *********, ahora, en cumplimiento de la ejecutoria dictada en el juicio de amparo indirecto número **238/2020**, por el Juzgado Tercero de Distrito en el Estado de Morelos.

RESULTANDO

1. Con fecha veintiuno de agosto de dos mil diecinueve, el A quo emitió sentencia definitiva, cuyos puntos resolutiveos son del tenor siguiente:

“... **PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y fallar las presentes diligencias y la vía elegida es la correcta, de conformidad con lo manifestado en el considerando I. **SEGUNDO:** El promovente *********, no acreditó su acción respecto a la Inmatriculación Judicial por Información Testimonial de Dominio, en el Procedimiento No Contencioso, respecto del predio rústico denominado *********, ubicado en carretera Yautepec- Jojutla, colonia ********* Municipio de *********, Morelos; en virtud de los razonamientos vertidos en el cuerpo de esta resolución. -

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

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE y CÚMPLASE...”.

2. Inconforme con la anterior determinación, la parte actora interpuso recurso de apelación, el cual una vez sustanciado en términos de ley, fue resuelto por esta Sala el trece de diciembre de dos mil diecinueve, (fojas 52 a 61, del toca civil) cuyos puntos resolutivos fueron del tenor literal siguiente:

“PRIMERO.- Se **CONFIRMA** la sentencia definitiva de fecha veintiuno de agosto del dos mil diecinueve, dictada por el Juez Segundo Civil en Materia Familiar y de Sucesiones de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, con sede en Jojutla, Morelos, en el expediente número 161/2019, relativo al PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO sobre INMATRICULACIÓN JUDICIAL POR INFORMACIÓN DE DOMINIO, promovido por ***** , materia de la apelación.

SEGUNDO.- No ha lugar a realizar condena al pago de costas de esta segunda instancia.

TERCERO.- Remítanse los autos con testimonio de este fallo al Juzgado de origen, y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto concluido.

CUARTO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

4. Inconforme con la citada determinación, ***** promovió juicio de amparo indirecto, conociendo del mismo el Juzgado Tercero de Distrito en el Estado de Morelos, por lo que el trece de agosto de dos mil veintiuno el Titular del Juzgado Oscar Alejandro López Cruz, emitió la correspondiente ejecutoria, concediendo el amparo y protección de la Justicia



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 174/2019-13.
Expediente Civil: 161/2019-3.
Recurso de Apelación.
Amparo Indirecto: 238/2020.
Magistrado Ponente: FRANCISCO HURTADO DELGADO.

de la Unión al quejoso, siendo el punto resolutivo único del tenor siguiente:

“... **ÚNICO.** La justicia de la Unión **AMPARA Y PROTEGE** a *****”, por propio derecho, contra el acto reclamado a la Sala del Segundo Circuito del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, consistente en la resolución de trece de diciembre de dos mil diecinueve, dictada en el Toca Civil **174/2019-13**; conforme a los motivos expuestos y para los efectos indicados en la parte considerativa de esta sentencia.

Se precisa que los efectos del amparo fueron los siguientes:

1. Deje insubsistente la resolución de trece de diciembre de dos mil diecinueve, dictada en el Toca civil 174/2019-13y
2. En su lugar emita una nueva con plenitud de jurisdicción, donde deberá pronunciarse respecto del total de los agravios formulados por el inconforme en el sentido de analizar en su totalidad los medios de prueba aportados, por el promovente para determinar si se encuentran acreditados los extremos del ordinal 662 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, y pronunciarse sobre la citación a los colindantes, Escuela Secundaria ETA, y sucesión a bienes del colindante *****”, a efecto de contar con elementos suficientes para analizar de manera completa la pretensión del peticionario.

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

5.- En tales condiciones y para el efecto de **dar cumplimiento al fallo federal**, con fecha veinticuatro de febrero de dos mil veintidós, se **DEJÓ INSUBSISTENTE**, la resolución de fecha trece de diciembre de dos mil diecinueve, y **en estricto acatamiento a la resolución de amparo antes precisada**, por lo que nos encontramos en condiciones de emitir nuevamente la resolución de segunda instancia al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I. COMPETENCIA.- Esta Sala del Segundo Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para conocer el presente asunto en términos de lo dispuesto por el artículo 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado, en relación con los artículos 2, 3 fracción I, 4, 5 fracciones I y II, 41, 43, 44 fracción I y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, y los artículos 530, 548 y 550 del Código Procesal Civil para nuestra entidad federativa.

II. AGRAVIOS DE LA PARTE APELANTE.- El escrito de agravios de la parte apelante obra a fojas cinco a doce del tomo en que se actúa, quien formuló un único agravio que se reproduce como si a la letra se hubiese insertado, sin que sea necesaria su transcripción, máxime que no existe dispositivo legal que así lo imponga.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 174/2019-13.
Expediente Civil: 161/2019-3.
Recurso de Apelación.
Amparo Indirecto: 238/2020.
Magistrado Ponente: FRANCISCO HURTADO DELGADO.

Sirven de base a lo anterior, los siguientes criterios jurisprudenciales que se aplican por similitud jurídica y se citan enseguida:

Novena Época. Registro: 166520.
Jurisprudencia.

AGRAVIOS. LOS TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO NO ESTÁN OBLIGADOS A TRANSCRIBIRLOS EN LAS SENTENCIAS QUE EMITAN AL RESOLVER LOS RECURSOS DE REVISIÓN FISCAL. La omisión de los Tribunales Colegiados de Circuito de no transcribir en las sentencias que emitan al resolver los recursos de revisión fiscal los agravios hechos valer por el recurrente, no infringe disposiciones de la Ley de Amparo, pues en términos del artículo 104, fracción I-B, de la Constitución Federal, los mencionados recursos están sujetos a los trámites que la Ley Reglamentaria de los Artículos 103 y 107 de la Constitución fija para la revisión en amparo indirecto; de modo que si el artículo 77 de dicha legislación, que establece los requisitos que deben contener las sentencias, no lo prevé así ni existe precepto alguno que establezca esa obligación, la falta de transcripción de los aludidos motivos de inconformidad no deja en estado de indefensión a quien recurre, puesto que son precisamente de quien provienen y, por lo mismo, obran en autos, amén de que para resolver la controversia planteada, el tribunal debe analizar los fundamentos y motivos en los que se sustenta la sentencia recurrida conforme a los preceptos legales aplicables, pero siempre con relación a los agravios expresados para combatirla.

Novena Época. Registro: 164618.
Jurisprudencia.

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

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.

En esta tesitura, en forma sintetizada, en su **único agravio** el apelante manifiesta los siguientes puntos de dolencia:

1.-Que fueron exhibidos todos y cada uno de los requisitos que el artículo 662 del Código Procesal Civil establece para declarar la propiedad de su inmueble, sin que la juez apreciara en todo su contexto de manera armónica todos y cada uno de los documentos exhibidos y aportados al juicio.



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: 174/2019-13.
Expediente Civil: 161/2019-3.
Recurso de Apelación.
Amparo Indirecto: 238/2020.
Magistrado Ponente: FRANCISCO HURTADO DELGADO.

*2. Que la juez señalo que no se encuentra identificado el inmueble, no obstante a ello el apelante cuenta con el plano catastral de fecha 29 de julio de dos mil diez, a efecto de realizar los pagos del impuesto predial, arrojando en ese momento la superficie, medidas y colindancias contenidas en el contrato de compraventa, quedando desde ese momento plenamente identificado el inmueble que adquiri, asignándole como clave catastral *****, la cual es la misma que esta asentada en el recibo con numero de folio *****serie A de fecha quince de enero de 2019 y que corresponde al pago de impuesto predial, sin que en la sentencia se haga referencia a dichas documentales. Además de que al actualizar el plano correspondiente, ante la misma autoridad municipal, se verificaron los linderos y medidas arrojando la superficie, medidas y colindancias que aparecen en el plano catastral de fecha 23 de enero de 2019, el cual en su contexto corresponde al predio con la clave catastral antes referida, y que a pesar de que se actualizaron las medidas se trata del mismo inmueble, aunado a que el personal del registro publico de la propiedad verifico las medidas y colindancias expuestas, lo que dio origen a la constancia de inexistencia de registro. Por lo que resulta equivocado el pronunciamiento de la Juez de que no se encuentra identificado el inmueble motivo del presente juicio.*

3.-Que le causa agravio la resolución apelada ya que fueron exhibidos todos y cada uno de los documentos establece para la procedencia de la acción promovida, justificando la identidad formal y material del inmueble, por lo que considera erróneas las manifestaciones que expone la Juez del conocimiento al actualizar de manera indebida la figura jurídica de la falta de identidad puesto que si bien es cierto en efecto desde el escrito inicial quedaron anotadas las medidas y colindancias respecto del inmueble, la cual contaba con 7700 metros cuadrados, también lo es que en el propio escrito inicial se anotaron la superficie medidas y colindancias sobre las cuales se promueve la declarativa de propiedad por un total de 6853 metros cuadrados, y como quedo aclarado desde el escrito inicial se especifico que la diferencia de la superficie derivaba de los levantamientos topográficos realizados por la misma autoridad, que al verificarse resultaron inferiores a las medidas sobre las cuales se ha pagado el impuesto predial, razón por la cual se encuentran justificadas las diferencias, al haber sido levantadas sobre el mismo inmueble, y por la misma autoridad, sin que ello determine que se trata de diferentes inmueble sino que ambos corresponden a la misma clave catastral, y por tanto del mismo inmueble de mi propiedad.

4. Que la juzgadora no tomo en cuenta las manifestaciones expuestas en la promoción presentada en fecha 28 de junio de dos mil

diecinueve, en la que aclaró la actualización de las medidas, colindancias y de los colindantes, refiriendo que a pesar de que estos cambiaron, se trataba del mismo inmueble, por lo que la Juez al considerar que se trata de inmuebles diversos sin soporte legal alguno y considerar que no se señalaron los colindantes del inmueble como se ha hecho notar causa agravios de imposible reparación. Por tal razón la resolución dictada por la Juez deviene ilegal y es violatoria de los lineamientos que para tal efecto previenen las disposiciones contenidas en el código civil como en la legislación procesal. Razón por la cual debe ser revocada.

III. ANÁLISIS DE LOS AGRAVIOS.-

Una vez precisado lo anterior, se realizará el análisis del único agravio, del cual como antes se expuso se observan en total **cuatro** argumentos de dolencia.

Antes de realizar lo anterior, debemos puntualizar que el respecto a la inmatriculación judicial, el Código Procesal Civil del Estado de Morelos establece lo siguiente:

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

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



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: 174/2019-13.
Expediente Civil: 161/2019-3.
Recurso de Apelación.
Amparo Indirecto: 238/2020.
Magistrado Ponente: FRANCISCO HURTADO DELGADO.

demuestre que los bienes no están inscritos.

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

I.- Se recibirá la información con citación del Ministerio Público, del Registrador de la Propiedad y de los colindantes;

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

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

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

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

“Artículo 1009.- Asuntos en que sin que haya controversia se pide la intervención del Juez. El procedimiento no contencioso comprende todos los actos en que, por disposición de la Ley o por solicitud de los interesados, se requiere la intervención del Juez, sin que esté promovida ni se promueva

cuestión litigiosa alguna entre partes determinadas”.

De los preceptos transcritos, se colige que la inmatriculación, es la inscripción de la propiedad o posesión de un bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad que carece de antecedentes registrales. Por lo que, para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación (ya sea por resolución judicial o por resolución administrativa), únicamente se inscribe la posesión de un bien inmueble que no tiene asiento registral, para dar efectos declarativos y publicitarios al acto jurídico y que se tramitará de acuerdo con las reglas del procedimiento no contencioso.

Además de lo anterior se evidencia que el interesado en este tipo de procedimientos no contenciosos, con el fin de ver procedente su pretensión, **deberá adjuntar a su escrito inicial las pruebas con las cuales acredite cuatro extremos a saber,** siendo estos los siguientes:

1. La certificación de no inscripción del inmueble en el Registro Público de la Propiedad.
2. La constancia de estar al corriente del pago del impuesto predial.
3. El plano descriptivo y de localización del inmueble.
4. La constancia del comisariado ejidal o comunal de que el inmueble no está sujeto a ese



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 174/2019-13.

Expediente Civil: 161/2019-3.

Recurso de Apelación.

Amparo Indirecto: 238/2020.

Magistrado Ponente: FRANCISCO HURTADO DELGADO.

régimen, cuando se encuentre localizado en zonas próximas.

Así, el peticionario en el presente asunto, para demostrar el derecho que pretende le sea reconocido en el procedimiento natural sobre el inmueble rustico identificado como *****, ubicado en Carretera *****, colonia *****, Municipio de *****, Morelos exhibió los siguientes documentos.

- 1) El contrato Privado de Compraventa de fecha veintidós de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, como vendedor *****, y como comprador *****, del inmueble terreno rustico denominado ***** ubicado en Carretera *****, colonia ***** Municipio de *****, Morelos con una superficie de ***** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: Al norte: en 175 metros con escuela secundaria ETA. Al sur en 175 metros con predio. Al oriente en 42 metros, con cerca de lindero y al poniente en 46 metros con cerca de alambre de puas a la carretera Jojutla- Yautepec.
- 2) Pago de impuesto predial de dos mil diecinueve con clave catastral ***** y cuenta predial *****.
- 3) Certificado de no inscripción expedido por el Registrador de Cuernavaca, Morelos.
- 4) Plano catastral que contiene la descripción y localización del inmueble en materia de inmatricular, que precisa tanto la

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

ubicación, superficie, medidas y colindancias expedido por el Catastro Municipal, del Ayuntamiento de *****, Morelos correspondiente al año dos mil diecinueve, predio rustico ***** ubicado en Carretera *****, colonia ***** Municipio de *****, Morelos.

- 5) Constancia de la Delegación de la Secretaría de la Reforma Agraria, (Registro Agrario Nacional) de que el predio a inmatricular no pertenece al régimen ejidal o comunal.
- 6) Así mismo ofreció ser citados al Agente del Ministerio Público adscrito al Juzgado, al Regidor de la propiedad, así como a los colindantes que precisó, siendo estos la sucesión de *****, el Director de la Escuela Secundaria ETA, y la autoridad municipal por conducto del Síndico Municipal del Ayuntamiento de *****, Morelos.
- 7) Ofreció los testimonios a cargo de *****, ***** y Leticia Cruz Valladares.

Expuesto lo anterior, podemos advertir que en el presente asunto el actor *****, promovió **INMATRICULACIÓN JUDICIAL POR INFORMACIÓN DE DOMINIO**, para el efecto de que se declare judicialmente que es legítimo propietario de su bien inmueble, citando textualmente en su demanda lo siguiente:

“... respecto del inmueble terreno rústico denominado *****, ubicado en



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: 174/2019-13.
Expediente Civil: 161/2019-3.
Recurso de Apelación.
Amparo Indirecto: 238/2020.
Magistrado Ponente: FRANCISCO HURTADO DELGADO.

carretera ***** , colonia ***** ,
Municipio de ***** , Morelos, que
cuenta con:

Superficie de ***** **metros
cuadrados;**

Y tiene las siguientes medidas y
colindancias siguientes:

AL NORTE: ***** **metros con la
escuela secundaria ETA;**

AL SUR: ***** **metros con predio
de propiedad particular;**

AL ORIENTE: ***** **metros con
propiedad particular de escuela
secundaria ETA;**

AL PONIENTE: ***** **metros con la
carretera Tlaltzapán-Yautepec, antes
carretera Jojutla-Yautepec...”.**

Ahora bien, se debe precisar que la **DOCUMENTAL PRIVADA**, con la cual el promovente adquirió la propiedad de su inmueble, y como consecuencia fue la causa generadora de su posesión, que exhibió en el proceso, es una copia certificada ante el Notario Número Nueve del estado de México del Contrato Privado de Compraventa de veintidós de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, celebrado por una parte, por ***** , en su carácter de “Vendedor”; y por la otra parte, ***** , con carácter de “Comprador”, respecto del bien inmueble identificado como ***** , ubicado en carretera ***** , colonia ***** , Municipio de ***** , Morelos; que cuenta con:

“... Superficie de ***** **metros
cuadrados;**

Y tiene las siguientes medidas y colindancias siguientes:

AL NORTE: ******* metros con la escuela secundaria ETA;**

AL SUR: ******* metros con predio;**

AL ORIENTE: ******* metros con cerca del lindero;**

AL PONIENTE: ******* metros con cerca de alambre de púa a la carretera Jojutla-Yautepec...”.**

De lo anterior, se advierte que tal y como lo refiere la Juzgadora de Primera Instancia existe una discrepancia en relación a la superficie, medidas y colindancias del bien inmueble del cual solicita el actor ******* se le declare propietario**, respecto a la superficie, medidas y colindancias del bien inmueble **objeto del Contrato Privado de Compraventa** de veintidós de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, celebrado por una parte por *********, en su carácter de “Vendedor”; y por la otra parte, *********.

No obstante, lo anterior, como bien lo refiere el apelante en el punto número dos de los argumentos de dolencia señalados en el contenido de la presente resolución, se explicó durante el proceso, cuáles fueron las circunstancias por lo cual se generaron dichas discrepancias, siendo estas que, al momento en que celebró su contrato de compraventa el vendedor refirió que la superficie total del inmueble era por un total de siete mil setecientos metro cuadrados, razón por la cual en fecha 29 de julio de dos mil diez se expidió un plano catastral en favor del hoy actor, para a efecto de realizar los pagos del impuesto predial, mismo documento que fue exhibido ante la Juez de



Toca Civil: 174/2019-13.

Expediente Civil: 161/2019-3.

Recurso de Apelación.

Amparo Indirecto: 238/2020.

Magistrado Ponente: FRANCISCO HURTADO DELGADO.

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Primera Instancia, del cual se observa que el Director de Catastro y Predial del Municipio de *****, Morelos, Ingeniero *****, señaló la superficie, medidas y colindancias de forma totalmente coincidente con las contenidas en el contrato de compraventa del inmueble. Asignándole como clave catastral el número *****.

No obstante a lo anterior, como el propio actor lo refirió, para efectos de iniciar el procedimiento en estudio, solicitó nuevamente la actualización del plano catastral de su inmueble, ante la misma autoridad municipal, por lo que al acudir el personal correspondiente de forma física al inmueble, se verificaron de forma exacta los linderos y medidas del terreno que pretende matricular, arrojando la superficie, medidas y colindancias que aparecen en el plano catastral de fecha 23 de enero de 2019, siendo de especial relevancia que la superficie total arrojaba la cantidad de ***** **metros cuadrados**; y como colindante del lado oriente, se tenía un cambio, al tenerse ahora a una propiedad particular perteneciente a la Escuela Secundaria ETA.

Documentales públicas a las que este Órgano Colegiado en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, les concede valor probatorio de su contenido, por ser emitidos por un servidor público en el ejercicio de sus funciones, mismos documentos que permiten advertir a esta Alzada, que, a pesar de que el actor tiene un contrato privado de compraventa, del que pudiera presumirse su calidad de propietario de su inmueble, lo cierto es que este se encuentra

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

defectuoso, en el sentido de que no corresponden las medidas señaladas como materia de enajenación, con el terreno físico que en la actualidad tiene posesión el apelante.

Ahora bien, contrario a lo señalado por la Juez de Primera Instancia, la manifestación de estas inconsistencias, no generan de manera automática la improcedencia de la acción, tomando en cuenta que precisamente como lo establece el artículo 662 de la ley adjetiva Civil vigente para el Estado de Morelos, una de las condiciones para solicitar esta acción no contenciosa, es precisamente que el accionante **no tenga título de propiedad, o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso,** como en el presente caso sucede.

Debiéndose mencionar también, que son precisamente dichas probanzas con las cuales se puede determinar que en efecto existe una debida localización del inmueble, ya que a pesar de las diferencias entre medidas y colindancias, entre el primer y segundo plano catastral, lo cierto es que ambos planos tienen como identificación que el inmueble es el conocido con la denominación de ***** , ubicado en Carretera Yautepec, Jojutla, Colonia ***** , municipio de Yautepec, Jojutla.

Es decir, tanto el predio señalado en el contrato de compraventa y en el primer plano catastral de fecha veintinueve de julio de dos mil diez, en comparación con el plano catastral emitido en fecha veintitrés de enero de dos mil diecinueve, corresponden al mismo bien inmueble, tan es así que en ambos



Toca Civil: 174/2019-13.

Expediente Civil: 161/2019-3.

Recurso de Apelación.

Amparo Indirecto: 238/2020.

Magistrado Ponente: FRANCISCO HURTADO DELGADO.

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

documentos se tiene la clave catastral con número *****.

Lo que nos permite concluir que a pesar de que el actor tiene una causa generadora de su posesión, que en este caso es el contrato de compraventa, al compararlo con la realidad, se logró demostrar que existe en dicho documento **un sobrante de superficie** con respecto a la superficie real del inmueble que el actor adquirió. No obstante, a ello, esto se atribuye a **un error de cálculo del área que se asentó** al momento de realizarse la enajenación del inmueble y por ende al darlo de alta, ante la Dirección de impuesto predial y catastro municipal.

Lo cual resulta comprensible, ya que el plano catastral se basa mayoritariamente en la información señalada por el interesado, siendo comunes este tipo de errores, por el tamaño tan grande del terreno que en este caso supera los siete mil metros cuadrados, no obstante a lo anterior, como bien lo especifico el promovente, en el momento en que se llevó a cabo el segundo plano catastral, acudieron de manera física los trabajadores del Ayuntamiento Municipal de ***** a determinar el área exacta del inmueble adquirido por el hoy apelante, logrando determinar que contrario a lo enunciado en el contrato de compraventa, la superficie real de su terreno únicamente era por un total de 6353 metros cuadrados.

Lo que no genera la improcedencia de la acción, ni afectación de terceros, en este caso los colindantes, ya que la disminución del área que el

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

actor pretende se inmatricule, **es en su perjuicio**, al ser un área relativamente **menor** a la que supuestamente adquirió. Maxime que como antes se dijo no se tiene duda de que se trata del mismo bien inmueble, por situarse en la misma dirección, y tener la misma clave catastral, lo que permite deducir que la porción señalada como materia de sus pretensiones, es la superficie real de lo que adquirió a través de la compraventa, o en su caso que esta se encuentra **enclavada** en la superficie señalada en el documento generador de la posesión.

No obstante, a ello, al ser específico el actor en referir que lo único que requiere como materia de **INMATRICULACIÓN JUDICIAL POR INFORMACIÓN DE DOMINIO**, es respecto del inmueble rústico denominado *********, ubicado en carretera *********, colonia *********, Municipio de *********, Morelos, que cuenta con una Superficie de ******* metros cuadrados** y que tiene como medidas y colindancias las siguientes:

AL NORTE: *** metros con la escuela secundaria ETA;**

AL SUR: *** metros con predio de propiedad particular;**

AL ORIENTE: ***metros con propiedad particular de escuela secundaria ETA;**

AL PONIENTE: ***metros con la carretera Tlaltizapán-Yautepec, antes carretera Jojutla-Yautepec...”.**

Las cuales coinciden en área total, colindancias y medidas de estas, con las plasmadas en el plano catastral de fecha veintitrés de enero de dos mil



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: 174/2019-13.
Expediente Civil: 161/2019-3.
Recurso de Apelación.
Amparo Indirecto: 238/2020.
Magistrado Ponente: FRANCISCO HURTADO DELGADO.

diecinueve, es por lo que a criterio de esta Alzada, al ser un procedimiento no contencioso, en el que el tercero de los documentos exigibles que deben acompañar a la demanda **es únicamente el plano descriptivo y de localización del inmueble**, no así una exigencia formal y rigurosa, como sucede en otras figuras procesales de la propiedad en la que se debe contar con un documento sin errores, que compruebe la identidad exacta del inmueble, la cual debe coincidir plenamente con aquella que se obtenga de un levantamiento topográfico. Por lo que, a criterio de esta Alzada, la determinación expuesta por la Juez de Primera Instancia, se extralimito, pues como antes se dijo, exigió para la procedencia de lo solicitado por el actor, un requisito formal que para la acción intentada no se requiere.

Sentado lo anterior, reiteramos que los documentos necesarios para la procedencia de la Inmatriculación Judicial por Información de dominio son:

1. La certificación de no inscripción del inmueble en el Registro Público de la Propiedad.
2. La constancia de estar al corriente del pago del impuesto predial.
3. El plano descriptivo y de localización del inmueble.
- 4 . La constancia del comisariado ejidal o comunal de que el inmueble no está sujeto a ese régimen cuando se encuentren localizados en zonas próximas.

En este caso, por cuanto al primero de estos documentos por acreditar, a criterio de esta Alzada, éste se encuentra debidamente colmado, con la Documental Pública consistente en la Constancia de Inexistencia de Registro del bien inmueble identificado como *****, ubicado en carretera *****, colonia *****, Municipio de *****, Morelos, de fecha veintinueve de marzo del dos mil diecinueve, expedido por el Director General del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en el que se especificó como área total del inmueble los 6853 metros cuadrados, y las medidas y colindancias expuestas en el escrito de demanda por el actor, las que requiere como materia de inmatriculación. Documento en el que dentro dicha dependencia **NO SE ENCONTRO REGISTRADO EL INMUEBLE SOLICITADO.**

Documental publica a la que en términos del artículo 491 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, se le concede valor probatorio pleno para la acreditación del primer elemento de la acción, en el entendido de que se trata específicamente de la constancia solicitada en el numeral 662 de la ley adjetiva civil, es decir la constancia de inexistencia de registro, misma en la que se realizó una búsqueda en los registros del Instituto de Servicios Registrales y catastrales del Estado de Morelos, sin tenerse dato alguno de que el inmueble que el actor pretende inmatricular, al verificarse la superficie total, con su ubicación, medidas y colindancias, no se encontraba registrado previamente y por ende, no se tenían registros anteriores de alguna



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: 174/2019-13.
Expediente Civil: 161/2019-3.
Recurso de Apelación.
Amparo Indirecto: 238/2020.
Magistrado Ponente: FRANCISCO HURTADO DELGADO.

persona que fuera propietaria del mismo. Siendo dicha probanza al ser un documento público, suficiente para acreditar que el actor anexo a su demanda el primero de los documentos imprescindibles para la acción intentada.

Ahora bien, por lo que respecta al segundo de los documentos que obligatoriamente deben exhibirse en la acción de estudio, consistente en la constancia de estar al corriente del pago del impuesto predial, a criterio de este Órgano Colegiado, esta se encontró también probada, ya que el escrito de demanda se presentó ante el Juzgado de Origen el día primero de abril de dos mil diecinueve, por lo que el precisamente el último pago que debió exhibirse para demostrar el encontrarse al corriente del pago predial, tendría que ser precisamente el correspondiente al año dos mil diecinueve.

Para esto el actor exhibió la documental Pública consistente en el recibo de pago a la Tesorería Municipal de *****, de fecha quince de enero del dos mil diecinueve, del predio campo *****, ubicado en calle *****, del Municipio de *****, Morelos con clave catastral *****, del cual se desprende que el monto de pago es en una sola exhibición en fecha quince de enero de dos mil diecinueve, para efectos de cubrir el impuesto predial del ejercicio precisamente del mes de enero a mayo del año 2019.

En ese entendido, a dicha probanza esta Alzada en igualdad de circunstancias le concede valor probatorio en términos del artículo 491 de la ley

adjetiva civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, tomando en cuenta que fue emitida por un servidor público, perteneciente al área de Impuesto Predial y Catastro, de donde se obtiene la información necesaria y suficiente para tener por demostrado que en la fecha de la presentación de la demanda, el actor se encontraba al corriente del pago predial, sobre el bien inmueble que pretende inmatricular, siendo por ello dicha probanza suficiente para justificar la existencia del segundo de los documentos enlistados sobre la presente acción.

Ahora bien, por lo que respecta al tercer punto, se requiere que el accionante cuente con el plano descriptivo y de localización del inmueble, lo que como antes se enunció este también se tiene colmado, tomando en cuenta, que para ello se ofrecieron como pruebas, la Documental Pública consistente en la copia certificada del plano catastral de fecha veintinueve de julio del dos mil diez, del predio campo *****, *****, *****, Morelos, con clave catastral *****; expedida por el Director de Impuesto Predial y Catastro Municipal de ***** y **su actualización, con corrección de medidas,** siendo esta la Documental Pública consistente en la copia certificada del plano catastral de fecha veintitrés de enero del dos mil diecinueve, del predio campo *****, *****, *****, Morelos, con clave catastral *****; expedida por el Director de Impuesto Predial y Catastro Municipal de *****.

Documentales públicas a las que en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, se les concede valor probatorio, al



Toca Civil: 174/2019-13.

Expediente Civil: 161/2019-3.

Recurso de Apelación.

Amparo Indirecto: 238/2020.

Magistrado Ponente: FRANCISCO HURTADO DELGADO.

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

ser las mismas coincidentes por cuanto a la ubicación del inmueble, y a la clave catastral del mismo, refiriéndose que si existen diferencias entre la superficie total y las medidas de los lados que integran el perímetro del terreno, esto se debe a que con fecha veintitrés de enero de dos mil diecinueve de manera física se realizaron las medidas exactas del terreno, lo que permitió corregir el área total que el actor en la actualidad posee.

No obstante a ello, esta última documental, es decir el plano catastral de fecha veintitrés de enero de dos mil diecinueve, claramente permitió ilustrar a este Órgano Colegiado, que el actor, tiene en posesión, y se encuentra como titular ante la Dirección de Impuesto Predial y Catastro Municipal, de los 6853 metros cuadrados que en el presente juicio pretende inmatricular, teniéndose de dicho documento **el plano descriptivo y la ubicación exacta del inmueble**, siendo este el tercer documento imprescindible de la acción materia de análisis.

Por ultimo y por lo que respecta al cuarto de los documentos exigidos por la norma en este tipo de acciones, consistente en la constancia del comisariado ejidal o comunal de que el inmueble no está sujeto a ese régimen cuando se encuentren localizados en zonas próximas, esta también fue acreditado con la Documental Pública consistente en el informe dirigido a *****por parte del Subdelegado Técnico del Registro Agrario Nacional mediante oficio ST/IP/F2001414/18, en donde informa que el predio denominado *****”, ubicado en carretera ***** , colonia ***** , ***** , **no se encuentra**

comprendido dentro de la poligonal de algún núcleo agrario.

Documental a la que en términos del artículo 491 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos se le concede valor probatorio pleno, para acreditar que en efecto el terreno por inmatricular no se encuentra dentro de algún núcleo ejidal, tomando en cuenta que dicho informe fue emitido precisamente por el Subdelegado Técnico del Registro Agrario Nacional, siendo dicha institución la mas optima de poder emitir este tipo de informaciones, en ese entendido, al ser una fuente confiable, y emitir una información precisa, no deja duda a esta Alzada de su contenido, teniéndose por ello la certeza que los 6853 metros cuadrados por los que el actor promueve su demanda son ajenos al núcleo ejidal, por lo que a criterio de esta Alzada, dicha probanza resulta suficiente para acreditar el cuarto de los documentos que debieron acompañar a la demanda, siendo este aquel con el que se acredite que el inmueble del actor **sea ajeno a la propiedad ejidal.**

Luego entonces, al ser analizadas la totalidad de las pruebas expuestas por el actor, estas resultan suficientes para tener por acreditado que el mismo cumplió con la exhibición de los cuatro documentos que la Autoridad Federal señala que deben adjuntarse al escrito de demanda derivado de la acción intentada, que en este caso es la Inmatriculación judicial por información de dominio.

No obstante, lo anterior, al observar el segundo de los argumentos de dolencia, el cual de



Toca Civil: 174/2019-13.

Expediente Civil: 161/2019-3.

Recurso de Apelación.

Amparo Indirecto: 238/2020.

Magistrado Ponente: FRANCISCO HURTADO DELGADO.

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

manera sustancial refiere que la Juez de Primera Instancia erróneamente señaló que no se tenía la identificación exacta del inmueble, este agravio es calificado por esta Alzada como **fundado pero INSUFICIENTE**, en el sentido de que como se explicó en los considerandos de la presente resolución existió por parte del actor una explicación justificada, del por qué existían discrepancias entre las medidas y colindancias del contrato de compraventa y aquellas expuestas en el plano catastral de fecha veintitrés de enero de dos mil diecinueve, que es el documento que el actor exhibe como plano descriptivo y de localización de su inmueble, tratándose este documento de una actualización, corrección y señalamiento exacto de la superficie de terreno que adquirió, el cual como el doliente lo refirió, corresponde en la actualidad con la ubicación, medidas y colindancias dadas de alta en catastro, de las cuales el Registro Público de la propiedad verifico que se tenía una inexistencia de registro, y la delegación de la Secretaria de la Reforma agraria esclareció que tampoco pertenecía al núcleo agrario. No obstante, a ello, a pesar de que dichos tópicos, fueron cumplimentados por el actor, esto no resulta suficiente para poder determinar que en el presente caso el promovente acredito la acción intentada, tomando en cuenta que de lo dicho anteriormente, hasta este momento, el actor únicamente acompañó en su escrito de demanda, los documentos exigibles para la procedencia de la inmatriculación judicial, no obstante a ello, la presentación de dichos documentos no son los únicos requisitos que se deben de cumplir, en el entendido de que del análisis del artículo 662 del Código Procesal

Civil para el Estado de Morelos, se requiere también el cumplimiento de lo siguiente:

1. Que la posesión del inmueble sea por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos
2. Se recibirá la información con citación del Ministerio Público, del Registrador de la Propiedad y de los colindantes;
3. Los testigos deben ser, por lo menos, tres y de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere;
4. No se recibirá la información sin que previamente se haya dado una amplia publicidad a la solicitud del promovente por medio de edictos publicados en el Boletín Judicial, en un periódico de mayor circulación y avisos fijados en los lugares públicos.

Para efectos de cumplimentar lo anterior, se tiene que en el presente asunto, primeramente se hizo del conocimiento de las presentes diligencias a la Agente del Ministerio Público, adscrita al Juzgado de origen, y al Director del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado, mismos que no manifestaron su inconformidad con las presentes diligencias.

De la misma manera respecto de los colindantes del predio motivo del presente asunto, a criterio de esta Alzada y contrario a lo mencionado por la Juez de Primera Instancia, no se tiene incertidumbre de quienes son los colindantes del inmueble materia de inmatriculación, ya que a pesar de que como se dijo,



Toca Civil: 174/2019-13.

Expediente Civil: 161/2019-3.

Recurso de Apelación.

Amparo Indirecto: 238/2020.

Magistrado Ponente: FRANCISCO HURTADO DELGADO.

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

existe una diferencia entre el contrato de compraventa, y el ultimo plano catastral, sobre las medidas del inmueble, y el colindante del lado oriente, esto quedó justificado en juicio como se ha multicitado, debido a una actualización y corrección de medidas, realizada por la Dirección de Catastro del Municipio de Tlaltizapán, argumentando el promovente que el colindante del lado oriente, sigue siendo una propiedad particular, pero que en la actualidad fue adquirida por la Escuela Secundaria Técnica Número trece, conocida como ETA.

En este caso, se tiene que como colindantes del inmueble se tienen únicamente al director de la Escuela Secundaria ETA, a la sucesión del señor ***** , y por cuanto, a la colindancia con la carretera, al Sindico del Honorable Ayuntamiento de ***** , Morelos. Los cuales fueron debidamente notificados de la fecha en que se desahogaría la audiencia de Información Testimonial, como obra en el expediente, del que se observa en la pagina 23 que se le notificó la citación al Sindico del Ayuntamiento de ***** , recibiendo dicha citación el siete de mayo de dos mil diecinueve, el coordinador Jurídico de la misma dependencia, de nombre ***** , quien exhibió su credencial para votar como medio de identificación. De la misma manera como obra en la pagina 25 del expediente principal, se advierte que también se logró la citación formal y correcta del director de la Escuela Secundaria numero 13, conocida como “ETA”, al recibir de forma directa el contenido íntegro del auto de fecha doce de abril de dos mil diecinueve, el director de esta institución, de nombre ***** , en fecha siete de mayo de dos mil diecinueve

señalándole la fecha en que debía comparecer al Juzgado. Por último, en fecha también siete de mayo de dos mil diecinueve, se notificó al tercer colindante la citación a la audiencia, siendo este la Sucesión de ***** , ya que como obra en la pagina 27 del expediente principal un habitante de dicho domicilio de nombre ***** , recibió las constancias del auto de fecha doce de abril de dos mil diecinueve, y la debida citación, sin que ninguno de los tres colindantes compareciera al desarrolló de la audiencia.

De lo anterior, resulta necesario precisar que no existe disposición legal que obligue a los colindantes a comparecer al desarrolló de la testimonial, no obstante a ello, desde el momento en que son informados de la acción que pretende el actor, con razón a un inmueble que colinda con sus propiedades, y que se les dan las medidas exactas de las que el promovente refiere ser dueño, al no comparecer a su llamado, con ello hacen de manifiesto que no tienen oposición alguna de lo señalado por el actor, ni mucho menos de la acción de la que intenta su procedencia.

Maxime que uno de los colindantes, siendo este el Director de la Escuela Secundaria Número trece de ***** , Morelos, con fecha veintiocho de mayo de dos mil diecinueve presentó un escrito ante la oficialía de partes del Juzgado Segundo Civil en materia familiar y de sucesiones del Cuarto Distrito Judicial, para hacer del conocimiento que no le sería posible acudir a la diligencia de fecha 31 de mayo de dos mil diecinueve, ya que en misma fecha tenía una capacitación con el consejo técnico escolar. No obstante, a ello a pesar de que justifica su inasistencia,



Toca Civil: 174/2019-13.

Expediente Civil: 161/2019-3.

Recurso de Apelación.

Amparo Indirecto: 238/2020.

Magistrado Ponente: FRANCISCO HURTADO DELGADO.

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

de dicho oficio no se encuentra oposición o inconformidad alguna a la acción que intenta el promovente.

En ese entendido, tal y como lo señala la Autoridad Federal, se verificó que en el presente asunto que la Juzgadora de origen **realizó la debida citación de los vecinos colindantes**, lo cual se realizó en tiempo y forma, sin que los mismos hicieran del conocimiento a la Juez Inicial, algún motivo de inconformidad, sobre lo solicitado por el hoy apelante, a pesar de que se les informó cual era la razón por la que se les llamaba a juicio, entendiéndose con ello que tuvieron la oportunidad de manifestar oposición sobre aspectos referentes a las medidas reales de la colindancia con sus predios, no obstante a ello, al no acudir al desarrolló de la audiencia, ni expresar oposición alguna, es por lo que a criterio de esta Alzada, se debe dar valor a lo expuesto por el actor, referente a que las medidas y colindancias del terreno que señala son correctas y no afecta ni se sobrepone sobre derechos de propiedad de terceros.

De la misma manera para acreditar la acción el actor dio cabal cumplimiento a las publicaciones en edictos que el artículo 662 del Código Procesal Civil señala, los cuales se publicaron en el periódico de la Unión de Morelos, así como en las publicaciones del boletín Judicial del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, de fechas nueve y catorce de mayo de dos mil diecinueve, convocándose a todas las personas que se consideraran con derecho al inmueble cuya prescripción se solicita para que se presentaran al Juzgado de origen a deducir sus

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

derechos, sin que persona alguna lo hiciera como resultado de dicha convocatoria.

De lo anterior, tenemos que el actor y hoy recurrente, agregó a su escrito inicial de demanda, los cuatro documentos exigidos para la procedencia de la testimonial, siendo estos la certificación de no inscripción del inmueble en el Registro Público de la Propiedad, la constancia de estar al corriente del pago del impuesto predial el plano descriptivo y de localización del inmueble, y la constancia del comisariado ejidal o comunal de que el inmueble no está sujeto a ese régimen cuando se encuentren localizados en zonas próximas. De la misma manera cumplimentó los requisitos referentes a recibir la información del Ministerio Público, del Registrador de la Propiedad y se tuvo que no existió oposición de los colindantes. Por su parte se dio una amplia publicidad a la solicitud del promovente por medio de edictos publicados en el Boletín Judicial, y en un periódico de mayor circulación en este caso “La unión de Morelos” por lo que se puede concluir que el único requisito faltante por cumplimentar es el siguiente:

“Que la posesión del inmueble sea por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos”.

Para ello los testigos deben ser, **por lo menos, tres y de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere.**

En este caso, a criterio de este Órgano Colegiado, dicho requisito, no fue colmado por el promovente, tomando en cuenta que la prescripción adquisitiva



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 174/2019-13.
Expediente Civil: 161/2019-3.
Recurso de Apelación.
Amparo Indirecto: 238/2020.
Magistrado Ponente: FRANCISCO HURTADO DELGADO.

procederá según lo expuesto en el artículo 1238 del código civil vigente en el Estado sobre bienes inmuebles cuando se ha poseído un bien inmueble durante **cinco o diez años**, de acuerdo al concepto en que se tenga la posesión, y que una vez probada tiene como consecuencia la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Lo que así se determina ya que para efecto de probar dicho requisito el actor presentó a la audiencia de fecha treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve a *****, **, y **, refiriendo de lo que aquí interesa lo siguiente:

Por parte de *****, refirió que conocía al hoy actor “desde hace tiempo”, porque su terreno es vecino, que el señor *****, compró ese terreno, que es el propietario. Que no tiene problemas con los vecinos ni con los colindantes, que el terreno se encuentra a un lado de la secundaria, y que por los lados hay terrenos baldíos.

Ahora bien el testigo *****, refirió que conocía al promovente, porque son vecinos de su terreno, que ahí se conocieron, que es propietario del terreno, que lo tiene de forma pacífica, nadie lo ha molestado, que colinda con la secundaria y con la carretera *****, y que se conocen de varios años y que él siempre ha tenido ese terreno ya que él le hace mejoras.

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

Por último la testigo *****, ante la Juez de Primera Instancia refirió que conoce al actor, que ya tiene rato conociéndolo, porque son vecinos del pueblo, que es el propietario del inmueble sin problema y pacíficamente, que nadie ha interrumpido en dicho inmueble, él siempre se ha ostentado como dueño.

Testimonios a la que para efectos de acreditar la acción, no se les otorga valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor, toda vez, que de lo depositado por los atestes se advierte que si bien les constan por sí mismos los hechos sobre los que depusieron y no por inducción de terceras personas, ya que dichos testigos refirieron ser vecinos y conocer al promovente con lo que se colige que éstos se pudieron percatar por sus propios sentidos de los hechos sobre los que han declarado, no obstante de sus declaraciones no se acreditan los requisitos de la prescripción, establecidos como se dijo, en los artículos **1237** y **1238** del Código Civil en vigor, los cuales son obligados de acuerdo al artículo 662 que regula la acción intentada por el promovente, las cuales consisten en que la posesión debe ser:

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

II.- Pacífica;

III.- Continua;

IV.- Pública; y



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 174/2019-13.

Expediente Civil: 161/2019-3.

Recurso de Apelación.

Amparo Indirecto: 238/2020.

Magistrado Ponente: FRANCISCO HURTADO DELGADO.

V.- Cierta

Derecho de prescripción que se adquiere se con los requisitos mencionados y **en cinco años**, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública;

Requisito que no fue cumplimentado en su totalidad, a pesar de que los tres testigos refirieron que el hoy recurrente es dueño del predio motivo de las presentes diligencias, ya que compró el terreno, adquiriendo con ello la propiedad del inmueble, no obstante a ello, ninguno de los tres refirió ninguna circunstancia de tiempo, modo y lugar en que se verificara dicho contrato, ni mucho menos manifestaron desde que día se tomó la posesión del mismo, y si bien es cierto trataron de hacer notar que la posesión del inmueble se realizaba de **manera pública, pacífica, cierta, y de buena fe**

Al no establecer desde hace cuánto lo conocen, ni mucho menos si les constaba el día en que adquirió el predio, es por lo que **se deja en estado de incertidumbre a este Órgano Colegiado respecto a desde cuando el actor posee de forma continua y en concepto de propietario**, el inmueble que pretende inmatricular.

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

Además de ello no se cumple con la exigencia que el código establece para los testigos en este tipo de acciones, es decir que resulten ser vecinos **de notorio arraigo** en el lugar de la ubicación del inmueble objeto de la presente información de dominio; pues según los dichos de los atestes, solo ***** mencionó ser vecino del inmueble y que lo conocía “*de tiempo*” sin referir desde cuando habita en esa colonia, por su parte el testigo ***** refirió que conocía al profesor ***** , de “*hace varios años*”, sin especificar cuantos, ni el tiempo en que han sido vecinos, por último la testigo ***** refirió que “*ya tenía rato conociéndolo, porque llegó al pueblo*”, pero tampoco refirió la característica imprescindible de ser vecinos de notorio arraigo es decir, ella desde cuando habita dicho lugar, , por lo que de manera evidente no se cumple con el requisito del artículo 662, fracción segunda que de manera literal establece

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

Pues en este caso ninguno de ellos mencionó el arraigo que tienen habitando en esa colonia, ni mucho menos el tiempo exacto que tienen de vecino al promovente. Siendo dicha situación imprescindible, ya que para efectos de tenerse por acreditada la prescripción positiva a título de propietario se necesitan de al menos **5**



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: 174/2019-13.
Expediente Civil: 161/2019-3.
Recurso de Apelación.
Amparo Indirecto: 238/2020.
Magistrado Ponente: FRANCISCO HURTADO DELGADO.

años de posesión de manera pacífica, continua, pública y cierta, sin que ninguna de las probanzas, ni mucho menos los testigos refirieran que el actor ha estado estos años poseyendo su terreno.

Luego entonces al ser la prueba Testimonial la prueba idónea para acreditar la posesión, así como sus calidades, dichas testimoniales no son de utilidad para acreditar que en efecto existe a la fecha una posesión **de más de cinco años de manera pública, pacífica, continua, cierta, de buena fe y en concepto de propietario**, por lo que en estricto apego de la legalidad tampoco adquieren una calidad apta para prescribir o tener por demostrado el dominio de un inmueble.

Lo anterior de conformidad con lo que expone la siguiente Jurisprudencia:

Época: Novena Época. Registro: 199538. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo V, Enero de 1997. Materia(s): Civil. Tesis: XX. J/40. Página: 333.

PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDONEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESION. La prueba testimonial es idónea para acreditar no sólo el origen de la posesión sino también la calidad apta para prescribir.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO. Amparo directo 92/87. Eladio Ruiz Manga. 1o. de marzo de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Marcos Arturo Nazar Sevilla. Secretario: Miguel Eusebio Selvas Costa. Amparo directo 549/91. Juan López Flores. 14 de noviembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: José Gabriel Clemente Rodríguez. Amparo directo 357/95. Jesús Bibiano Castillejos Gómez. 22 de junio de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Angel Suárez Torres. Secretario: Victor Alberto Jiménez Santiago. Amparo directo 395/96. Fernando Mosqueda Vidal. 3 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente:

Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Rafael León González. Amparo en revisión 73/96. María del Rocío Guadalupe Arias Rodríguez. 11 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Walberto Gordillo Solís.

Siendo necesario también precisar que resulta necesario que en este tipo de acciones es un requisito imprescindible el presentar la información de tres testigos **para acreditar la posesión a título de dueño**, con todos y cada uno de los requisitos que la ley establece para la prescripción, lo cual no es violatorio del debido proceso ni del derecho a la justicia. Lo anterior, ya que en atención a la naturaleza y finalidad de la inmatriculación de dar inicio a la vida registral de un inmueble a favor de una persona, se encuentra razonable que el procedimiento para obtenerla esté sujeto a mayores requisitos, con el fin de lograr certeza suficiente sobre el dominio del bien ejercido por el solicitante, así como reducir las posibilidades de afectación a derechos de terceros, es decir, otros posibles propietarios del bien a inmatricular, tomando en cuenta que la particularidad de este trámite es que el inmueble no cuenta con antecedentes registrales ante el Registro Público de la Propiedad, a diferencia de la prescripción adquisitiva, en la que se requiere del antecedente registral para enderezar la demanda contra quien aparezca en éste como titular del bien; y porque el testimonio de testigos tradicionalmente se ha considerado como el medio más idóneo para acreditar un hecho continuado, como es la posesión de un bien a título de dueño.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 174/2019-13.

Expediente Civil: 161/2019-3.

Recurso de Apelación.

Amparo Indirecto: 238/2020.

Magistrado Ponente: FRANCISCO HURTADO DELGADO.

Sirve de apoyo la siguiente tesis orientativa:

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 2013489

Instancia: Primera Sala

Décima Época

Materias(s): Constitucional, Civil

Tesis: 1a. XII/2017 (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 38, Enero de 2017, Tomo I, página 382

Tipo: Aislada

INMATRICULACIÓN DE BIENES. EL REQUISITO DE PRESENTAR LA INFORMACIÓN DE TRES TESTIGOS PARA ACREDITAR LA POSESIÓN A TÍTULO DE DUEÑO NO ES VIOLATORIO DEL DEBIDO PROCESO NI DEL DERECHO A LA JUSTICIA.

La interpretación sistemática y funcional de los artículos 122, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles, en relación con los artículos 3046, 3047 y 3050 del Código Civil, ambos del Distrito Federal, conduce a determinar que no resulta violatorio del debido proceso ni del derecho a la justicia, el hecho de que en el primero de tales preceptos se exija como prueba de la posesión de un inmueble a título de dueño, a efectos de lograr su inmatriculación por resolución judicial, la información de cierto número de testigos, que consiste en tres, preferentemente colindantes o, en su caso, que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio de que se trata. Lo anterior, ya que en atención a la naturaleza y finalidad de la inmatriculación de dar inicio a la vida registral de un inmueble a favor de una persona, se encuentra razonable que el procedimiento para obtenerla esté sujeto a mayores requisitos que los exigidos para la acción de prescripción adquisitiva, con el fin de lograr certeza suficiente sobre el dominio del bien ejercido por el solicitante, así como reducir las posibilidades de afectación a derechos de terceros, es decir, otros posibles propietarios del bien a inmatricular, tomando en cuenta que la particularidad de este trámite es que el inmueble no cuenta con antecedentes registrales ante el Registro Público de la Propiedad, a diferencia de la prescripción adquisitiva, en la que se requiere del antecedente registral para enderezar la demanda contra quien aparezca en éste como titular del

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

bien; y porque el testimonio de testigos tradicionalmente se ha considerado como el medio más idóneo para acreditar un hecho continuado, como es la posesión de un bien a título de dueño.

Amparo directo en revisión 2882/2015. Amparo Espinosa Rugarcía. 16 de marzo de 2016. Mayoría de tres votos de los Ministros José Ramón Cossío Díaz, Norma Lucía Piña Hernández y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Disidentes: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea y Jorge Mario Pardo Rebolledo, quienes formularon voto de minoría. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretaria: Mónica Cacho Maldonado.

Esta tesis se publicó el viernes 20 de enero de 2017 a las 10:21 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

En tales consideraciones, de dichas declaraciones se puede advertir que los hechos en que funda su acción el promovente, no fue corroborada por sus testigos, es decir el actor no acreditó que ha tenido la posesión del inmueble a pesar de presentar el Contrato Privado de Compraventa de fecha veintidós de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, por lo que atendiendo que no existe prueba alguna que demuestre que a la fecha de celebración del citado contrato se entró en posesión legal en carácter de dueño, se deduce que no se cumple con el tiempo señalado por la ley para poder prescribir.

Luego entonces, dichas inconsistencias antes precisadas hacen que a contrario de lo que menciona el recurrente no se cumplen con todos los elementos requeridos para la procedencia de la prescripción, ello es que el bien haya sido adquirido de buena fe, se tenga posesión por más



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: 174/2019-13.
Expediente Civil: 161/2019-3.
Recurso de Apelación.
Amparo Indirecto: 238/2020.
Magistrado Ponente: FRANCISCO HURTADO DELGADO.

de cinco años ininterrumpida y que esta sea cierta. Mismos que deben ser cubiertos también para la inmatriculación judicial de dominio, porque así lo refiere el artículo 662 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos al referir que esta proceda para quien *“haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos”*

Una vez sentado lo anterior se procede a contestar los argumentos de dolencia, siendo el primero el siguiente:

“Que fueron exhibidos todos y cada uno de los requisitos que el artículo 662 del Código Procesal Civil establece para declarar la propiedad de su inmueble, sin que la juez apreciara en todo su contexto de manera armónica todos y cada uno de los documentos exhibidos y aportados al juicio.”

Argumento que a criterio de este Órgano Colegiado, resulta **infundado**, tomando en cuenta que como se precisó en el contenido de la presente resolución, el actor únicamente cumplió con la totalidad de los documentos que la acción intentada exige, siendo estos la certificación de no inscripción del inmueble en el Registro Público de la Propiedad, la constancia de estar al corriente del pago del impuesto predial, el plano descriptivo y de localización del inmueble y la constancia del comisariado ejidal o comunal de que el inmueble no está sujeto a ese régimen, cuando se encuentre localizado en zonas próximas.

No obstante a ello, ese es tan solo uno de los requisitos de la inmatriculación, sumado a ello, debía también cumplirse con la publicación de los edictos, la citación de los colindantes, citación del Ministerio Público, y del registrador lo que también se cumplió. No obstante a ello, como antes se explicó, el actor incumplió con uno de los requisitos, que es de los de mayor trascendencia, que es el demostrar el tiempo y las condiciones exigidas para prescribir un inmueble, en el entendido de que los tres testigos que comparecieron a juicio, no mencionaron dato alguno, respecto a la fecha del contrato de compraventa, el día en que el actor comenzó a hacer actos de posesión, el tiempo que a la fecha de su testimonio llevaba poseyendo el inmueble ni mucho menos demostraron su arraigo como vecinos de la localidad. Ante dicha omisión, no se cumplimenta el último requisito de la acción, por lo que lo estrictamente legal resulta el determinar que el actor *********, no acreditó su acción, siendo por ello **infundado** su primer parte del agravio.

Ahora bien, como segundo argumento de inconformidad, se refirió lo siguiente:

*“Que la juez señalo que no se encuentra identificado el inmueble, no obstante a ello el apelante cuenta con el plano catastral de fecha 29 de julio de dos mil diez, a efecto de realizar los pagos del impuesto predial, arrojando en ese momento la superficie, medidas y colindancias contenidas en el contrato de compraventa, quedando desde ese momento plenamente identificado el inmueble que adquirí, asignándole como clave catastral *********, la*



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: 174/2019-13.
Expediente Civil: 161/2019-3.
Recurso de Apelación.
Amparo Indirecto: 238/2020.
Magistrado Ponente: FRANCISCO HURTADO DELGADO.

*cual es la misma que está asentada en el recibo con número de folio *****serie A de fecha quince de enero de 2019 y que corresponde al pago de impuesto predial, sin que en la sentencia se haga referencia a dichas documentales. Además de que al actualizar el plano correspondiente, ante la misma autoridad municipal, se verificaron los linderos y medidas arrojando la superficie, medidas y colindancias que aparecen en el plano catastral de fecha 23 de enero de 2019, el cual en su contexto corresponde al predio con la clave catastral antes referida, y que a pesar de que se actualizaron las medidas se trata del mismo inmueble, aunado a que el personal del registro público de la propiedad verifico las medidas y colindancias expuestas, lo que dio origen a la constancia de inexistencia de registro. Por lo que resulta equivocado el pronunciamiento de la Juez de que no se encuentra identificado el inmueble motivo del presente juicio.”*

Argumento de dolencia que como se refirió en el contenido de la presente resolución, resulta **parcialmente fundado pero insuficiente**. En el entendido de que como lo refiere el promovente, a pesar de que existen discrepancias entre las medidas y colindancias del inmueble señaladas en el contrato de compraventa, con las expuestas en el último plano catastral emitido por la Dirección de Impuesto Predial y Catastro del Municipio de ***** , Morelos, en fecha 23 de enero de 2019, lo cierto es que como lo refiere el actor, con el cumulo de pruebas exhibidas, es decir el pago de predial, el plano catastral de fecha veintinueve de julio de dos mil diez, y el propio contrato de compraventa, se logró advertir, que al momento de adquirir el inmueble, se presentó un error del cálculo de la superficie real del inmueble, siendo

en lugar de 7700 metros cuadrados, en realidad 6853 metros, no obstante a ello la ubicación del predio era el mismo, e incluso en todos y cada uno de los documentos descritos se tuvo la misma clave catastral con número *****.

Por todo lo anterior, al ser la inmatriculación judicial una acción en la que se permite que el contrato con el que se sostiene la propiedad pueda ser defectuoso, por lo que a criterio de esta Alzada, con los argumentos hechos por el señor ***** y las pruebas expuestas, resulto suficiente para tener una identificación del inmueble, máxime que se corroboró que esa porción de terreno correspondiente a los 6853 metros, no se encontraba inscrita en el registro público de la propiedad.

Por lo antes expuesto, se declara fundado la segunda parte del único agravio, sin embargo el mismo es insuficiente, ya que a pesar de que se coincide con el apelante en el sentido de que el bien inmueble se tiene identificado, esto resulta insuficiente para poder determinar procedente su acción, ya que como antes se dijo, hizo falta en el presente asunto, el acreditar el requisito consistente en tener por demostradas las condiciones y tiempo de **una prescripción.**

Ahora bien por lo que respecta al **tercer argumento de dolencia**, refiere el apelante lo siguiente:



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: 174/2019-13.
Expediente Civil: 161/2019-3.
Recurso de Apelación.
Amparo Indirecto: 238/2020.
Magistrado Ponente: FRANCISCO HURTADO DELGADO.

“Que le causa agravio la resolución apelada ya que fueron exhibidos todos y cada uno de los documentos establece para la procedencia de la acción promovida, justificando la identidad formal y material del inmueble, por lo que considera erróneas las manifestaciones que expone la Juez del conocimiento al actualizar de manera indebida la figura jurídica de la falta de identidad puesto que si bien es cierto en efecto desde el escrito inicial quedaron anotadas las medidas y colindancias respecto del inmueble, la cual contaba con 7700 metros cuadrados, también lo es que en el propio escrito inicial se anotaron la superficie medidas y colindancias sobre las cuales se promueve la declarativa de propiedad por un total de 6853 metros cuadrados, y como quedo aclarado desde el escrito inicial se especifico que la diferencia de la superficie derivaba de los levantamientos topográficos realizados por la misma autoridad, que al verificarse resultaron inferiores a las medidas sobre las cuales se ha pagado el impuesto predial, razón por la cual se encuentran justificadas las diferencias, al haber sido levantadas sobre el mismo inmueble, y por la misma autoridad, sin que ello determine que se trata de diferentes inmueble sino que ambos corresponden a la misma clave catastral, y por tanto del mismo inmueble de mi propiedad.”

Argumento que este Órgano Colegiado califica como **fundado pero insuficiente**, ya que como ya se explicó anteriormente en el contenido de la presente resolución, se comparte su argumento de dolencia referente a que la Juez de Primera Instancia declaró que no se tenía una identidad exacta del inmueble, cuando el actor, correctamente explicó las razones por las cuales lo que pretende inmatricular son únicamente 6853 metros de los 7700 metros que aparecen en su escrito de compraventa, compartiendo también,

el hecho de que la juez, erróneamente refirió que había un sobrante bastante considerable de 847 metros, los cuales dicha porción de superficie ya no debía tomarse en cuenta ya que el documento expuesto consistió en el plano descriptivo y la localización del inmueble, se referían específicamente a la porción de terreno de 6853 metros, sin que a pesar de publicarse los edictos y llamarse a juicio a los colindantes, dentro del juicio se manifestara alguna oposición o inconformidad referente a que el actor mantenía la posesión de ese bien inmueble, con las medidas y colindancias descritas y que se encontraba un juicio para inmatricularse.

Razón por la cual como lo refiere el apelante en esta parte de su único agravio, se encuentran justificadas las diferencias de medidas, entre los documentos exhibidos ante la Juez primaria, los cuales atendían al mismo inmueble, sin que se lograra determinar que estos documentos correspondían a bienes distintos, ya que compartían la misma clave catastral, siendo por ello esta parte del agravio **fundada**.

Además de ello, también se encuentra fundado que el actor exhibiera todos y cada uno de los documentos que el artículo 662 establece para la procedencia de la acción promovida, no obstante a ello, además de la exhibición de dichos informes, se debían también cumplir otros requisitos para poder declarar procedente su acción, sin que se lograra acreditar



Toca Civil: 174/2019-13.

Expediente Civil: 161/2019-3.

Recurso de Apelación.

Amparo Indirecto: 238/2020.

Magistrado Ponente: FRANCISCO HURTADO DELGADO.

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

desde cuando el actor posee el inmueble de forma continua, y cierta, ni mucho menos que haya cumplido con los 5 años exigidos por la ley. En este caso a pesar de que el promovente cumplió con la exhibición de la totalidad de los documentos requeridos, lo cierto es que al no cumplir con el requisito antes citado, es por lo que se considera que no se tiene material suficiente para declarar procedente la acción intentada. Siendo por ello su agravio **fundado pero inoperante**.

Por último, refiere el actor como motivo de inconformidad lo siguiente:

“Que la juzgadora no tomo en cuenta las manifestaciones expuestas en la promoción presentada en fecha 28 de junio de dos mil diecinueve, en la que aclaró la actualización de las medidas, colindancias y de los colindantes, refiriendo que a pesar de que estos cambiaron, se trataba del mismo inmueble, por lo que la Juez al considerar que se trata de inmuebles diversos sin soporte legal alguno y considerar que no se señalaron los colindantes del inmueble como se ha hecho notar causa agravios de imposible reparación. Por tal razón la resolución dictada por la Juez deviene ilegal y es violatoria de los lineamientos que para tal efecto previenen las disposiciones contenidas en el código civil como en la legislación procesal. Razón por la cual debe ser revocada.

Argumento que en igualdad de circunstancias se determina **fundado pero inoperante**, ya que solo basta con leer la resolución apelada para advertir que en efecto la Juez no le dio valor probatorio a la promoción de fecha veintiocho de junio de dos mil diecinueve, en la que aclaraba las causas por las que las medidas y colindancias de su terreno variaban del contrato de compraventa

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

al último plano catastral presentado. No obstante a ello, como se estudió en el contenido de la presente resolución, a pesar de que esta Alzada considera que si existe identidad del inmueble, lo que es suficiente para determinar a su agravio **fundado**, el mismo resulta insuficiente para realizar lo que solicita, es decir que se revoque la sentencia de primera instancia, en el entendido de que como se ha expuesto en distintas ocasiones no se cumplieron con la totalidad de requisitos exigidos por el artículo 662 del Código Procesal civil vigente en el estado de Morelos, específicamente el de la posesión por más de cinco años de manera ininterrumpida, el cual permitiera declarar la inmatriculación judicial por información de dominio del predio rustico denominado ***** ubicado en Carretera Yautepec- Jojutla, colonia *****, del Municipio de *****, Morelos.

En esas condiciones, **para efectos de cumplimentar lo ordenado por la autoridad federal**, en el presente asunto se han valorado, aun de forma adminiculada el contrato privado de compraventa, el recibo de pago de predial, la constancia de inexistencia de registro ante Instituto de Servicio Registrales, la constancia emitida por el subdelegado técnico del Registro Agrario Nacional, los planos catastrales de veintinueve de julio de dos mil diez, y su actualización de veintitrés de enero de dos mil diecinueve, los argumentos del actor, sobre 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: 174/2019-13.
Expediente Civil: 161/2019-3.
Recurso de Apelación.
Amparo Indirecto: 238/2020.
Magistrado Ponente: FRANCISCO HURTADO DELGADO.

linderos, las colindancias y la superficie real de su terreno, sumado al hecho de fueron debidamente citados los colindantes, **sin que los mismos presentaran oposición alguna sobre el terreno que el promovente pretende inmatricular.** Por todo lo anterior a criterio de esta Alzada dichas pruebas resultan suficientes para **acreditar la localización del inmueble** y que no existe oposición alguna de los colindantes respecto a las medidas que el actor enlista.

Debiéndose precisar que esto se determina así ya que a pesar de que hubo un error de cálculo, por cuanto a la superficie del terreno, no se precisó que los 847 metros señalados como faltantes fueran de alguno de los vecinos colindantes, por lo que al ser la acción en perjuicio del actor, **por solicitar la inmatriculación de una superficie menor a aquella que se presenta en el contrato de compraventa**, con ello se advierte que no se cometió perjuicio alguno en contra de un tercero.

No obstante a lo anterior al atender la totalidad de los agravios señalados en el escrito de apelación, se logró también determinar que a pesar de que el apelante cumplió con la mayoría de los requisitos exigidos por la ley para la procedencia de su acción, hizo falta uno, el cual ha sido multicitado, correspondiente a acreditar que la posesión de su inmueble se ha realizado por

el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos.

El cual al no haberse cumplido, impide a este Órgano Colegiado el declarar procedente la inmatriculación del inmueble señalado en el escrito inicial de demanda, en el entendido de que nos encontramos ante un asunto de carácter civil, en el que opera el estricto derecho como lo impone el artículo 1 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Bajo ese contexto al haberse atendido los lineamientos de la ejecutoria de amparo a rubro citada, declararse por una parte infundado y por otra fundados pero insuficientes los agravios expuestos en el presente recurso, y tomando en consideración que la posesión **del que se ostenta como dueño del inmueble denominado** campo *****, ubicado en calle ***** del Municipio de ***** Morelos con clave catastral ***** **, no se tiene de manera precisa,** por ende no se puede tener la certeza de que ha sido por el tiempo suficiente y con los requisitos que marcan los artículos **1237** y **1238** del Código Civil en vigor para el Estado de Morelos; en consecuencia, **se comparte el criterio adoptado por la Juez de primera instancia únicamente de declarar improcedente el Procedimiento no Contencioso de inmatriculación judicial por información de dominio promovida por *****.**



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 174/2019-13.
Expediente Civil: 161/2019-3.
Recurso de Apelación.
Amparo Indirecto: 238/2020.
Magistrado Ponente: FRANCISCO HURTADO DELGADO.

En las relatadas consideraciones, lo procedente es **CONFIRMAR** la resolución materia de esta Alzada de fecha veintiuno de agosto de dos mil diecinueve, por las consideraciones antes citadas.

Por lo expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 530, 548, 550, 552 y 662 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse; y,

SE RESUELVE

PRIMERO. En cumplimiento de la ejecutoria de amparo pronunciada por el Juzgado Tercero de Distrito, en fecha trece de agosto de dos mil veintiuno, en el juicio de amparo indirecto civil **238/2020**, se dejó insubsistente la resolución de fecha trece de diciembre de dos mil diecinueve, emitida por esta Sala del Segundo Distrito Judicial del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, dentro del Toca Civil número 174/2019-13.

SEGUNDO. Se **CONFIRMA** la sentencia definitiva dictada por la Juez Segundo Civil en materia familiar y de Sucesiones de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado en autos del expediente **161/2019-3**

TERCERO.- Por los conductos adecuados, remítase copia certificada de la presente resolución al Juzgado Tercero de Distrito, en cumplimiento de la ejecutoria dictada en el juicio de **amparo indirecto** número **238/2020** para los efectos legales correspondientes.

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

CUARTO.- Remítanse los autos originales con testimonio de este fallo al Juez de origen y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto concluido.

**SEXTO. NOTIFÍQUESE
PERSONALMENTE**

A S Í, por unanimidad, lo resolvieron y firman las Magistradas y Magistrado que integran la Sala del Segundo Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, **ELDA FLORES LEÓN** Presidenta de Sala; **MARÍA LETICIA TABOADA SALGADO**, integrante y **FRANCISCO HURTADO DELGADO**; Integrante y Ponente en éste asunto, ante el Secretario de la sección de Amparos Mixta, Licenciado **SALVADOR GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ**.

FHD/JCLJ