

Toca Civil. 769/2021-8  
Exp. Num. 337/2017-2  
Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
Recurso: Apelación  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

**Cuernavaca, Morelos, a diecisiete de mayo de dos mil veintidós.**

**VISTOS** para resolver los autos del Toca Civil número **769/2021-8**, formado con motivo de los recursos de **APELACIÓN** interpuestos por los abogados patronos de ambas partes, contra la **sentencia definitiva de treinta de septiembre de dos mil veintiuno**, dictada por el Juez Primero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, en el expediente civil número **337/2017-2**, relativo al juicio **ordinario civil reivindicatorio**, promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\*; y

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

1.- El treinta de septiembre de dos mil veintiuno, se dictó sentencia definitiva, en el juicio ordinario civil señalado en el párrafo que antecede, cuyos puntos resolutiveos son los siguientes:

***“...PRIMERO.** Este Juzgado es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto, la vía elegida es correcta y las partes tienen legitimación para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.*

***SEGUNDO.** La parte actora \*\*\*\*\* , no acreditó su acción, por su parte, el demandado \*\*\*\*\* , no demostró sus defensas y excepciones, por ende:*

Toca Civil. 769/2021-8  
Exp. Num. 337/2017-2  
Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
Recurso: Apelación  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

**TERCERO.** *Se declara que al no haberse justificado la identidad del bien que se pretendía reivindicar con aquél que posee el demandado, por las consideraciones señaladas en el cuerpo del presente fallo, no se probó la acción ejercitada por \*\*\*\*\*, contra \*\*\*\*\*.*

**CUARTO.** *Al no haber acreditado la parte actora la procedencia de su acción intentada, se ordena levantar la anotación preventiva que se ordenó realizar en el bien inmueble con folio electrónico \*\*\*\*\* propiedad de \*\*\*\*\* en cumplimiento a lo ordenado por auto de fecha dieciocho de diciembre del dos mil veinte, por lo que **gírese** atento oficio al **DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** a efecto de que se ordene a quien corresponda proceda a dar cumplimiento a lo antes señalado.*

**QUINTO.** *Toda vez que la parte actora no acreditó la procedencia de la acción ejercitada, no ha lugar a condenar a \*\*\*\*\* , al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil en vigor.*

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.”**

2.- Inconformes las partes actora y demandado con la resolución definitiva, interpusieron recurso de apelación, los cuales

substanciados en forma legal, se resuelven al tenor de los siguientes:

## **CONSIDERANDOS**

**I.- De la competencia.** Esta Primera Sala del Primer Circuito Judicial del Estado, es competente para conocer y resolver el presente recurso, en términos de los numerales 86, 89, 91 y 99, fracción VII, de la Constitución Política del Estado; en relación con los artículos 37, 41 y 44, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, y numerales 518, fracción III, 530, 531 y 532, fracción I, del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

**II.- Idoneidad y oportunidad del recurso.** El recurso de apelación es **idóneo** para combatir la sentencia definitiva de treinta de septiembre de dos mil veintiuno, dictada por el Juez Primero Familiar de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, en el juicio ordinario civil reivindicatorio; por lo tanto se actualiza la hipótesis prevista en la fracción <sup>1</sup>I del artículo 532 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos.

---

<sup>1</sup> **ARTÍCULO 532.-** Resoluciones apelables. Sólo podrán ser objeto de apelación las siguientes resoluciones de primera instancia:  
I.- Las sentencias definitivas e interlocutorias, en toda clase de juicios, excepto cuando la Ley declare expresamente que no son apelables

Toca Civil. 769/2021-8  
Exp. Num. 337/2017-2  
Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
Recurso: Apelación  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

Respecto de la **oportunidad** del recurso, se considera que ambas partes lo interpusieron de forma oportuna, puesto que la sentencia definitiva se les notificó el cinco de octubre de dos mil veintiuno (demandado foja \*\*\*\*\*, tomo \*\*\*\*\* del expediente principal; actora foja \*\*\*\*\* *ídem*); surtiendo sus efectos al día siguiente, siendo interpuesto el medio de impugnación el once de octubre del citado año por la parte demandada y el doce del mismo mes y anualidad, por la parte actora; por lo que tomando en cuenta que el plazo de cinco días que se establece en el artículo 534, fracción I, del Código Procesal Civil, empezó a correr el seis de octubre de dos mil veintiuno y concluyó el doce de ese mes y año en cita, se estima que ambas partes impugnaron en forma oportuna la sentencia materia de esta Alzada.

**III. Oportunidad de la expresión de agravios.** Mediante autos de catorce de octubre de dos mil veintiuno, se tuvo por presentadas a las partes interponiendo recurso de apelación, auto que les fue notificado el quince de octubre de dos mil veintiuno; sin embargo, mediante acuerdo de tres de noviembre del mismo año, se ordenó repetir las notificaciones citadas, en razón de que se omitió requerir a las partes para que acudieran dentro del plazo de diez días ante esta Alzada para presentar su escrito de agravios; por tanto, la notificación y el

requerimiento correspondientes se efectuaron el cinco de noviembre -parte actora- y nueve de noviembre -parte demandada-; por lo que el plazo para que comparecieran ante esta instancia para expresar agravios, comenzó a correr para la accionante el ocho de noviembre y concluyó el veintidós de noviembre de dos mil veintiuno; y, para el demandado, el plazo transcurrió del diez al veinticuatro de noviembre de dos mil veintiuno; presentándolos el día veintinueve de octubre de ese año la parte actora; y el veintinueve de octubre de dos mil veintiuno el demandado, concluyéndose así que los recurrentes comparecieron ante esta segunda instancia dentro de los diez días señalados en el artículo 536 del Código Procesal Civil del Estado, expresando los agravios que les irroga la resolución impugnada, los cuales se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones inútiles, y sin que la falta de transcripción produzca perjuicios a los apelantes, ya que dicha omisión no trasciende al fondo del presente fallo.

Orienta lo anterior, la tesis aislada del texto y rubro siguiente<sup>2</sup>:

**“AGRAVIOS. LA FALTA DE  
TRANSCRIPCIÓN DE LOS MISMOS EN LA  
SENTENCIA, NO CONSTITUYE**

---

<sup>2</sup> Octava Época, No. Registro: 214290, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, XII, Noviembre de 1993, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 288.

Toca Civil. 769/2021-8  
Exp. Num. 337/2017-2  
Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
Recurso: Apelación  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

**VIOLACIÓN DE GARANTÍAS.** *El hecho de que la sala responsable no haya transcrito los agravios que el quejoso hizo valer en apelación, ello no implica en manera alguna que tal circunstancia sea violatoria de garantías, ya que no existe disposición alguna en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que obligue a la sala a transcribir o sintetizar los agravios expuestos por la parte apelante, y el artículo 81 de éste solamente exige que las sentencias sean claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones, y con las demás pretensiones deducidas en el juicio, condenando o absolviendo al demandado, así como decidiendo todos los puntos litigiosos sujetos a debate".*

#### **IV. Actuaciones procesales**

**relevantes.** Con el objeto de darle una mejor comprensión al presente fallo, es pertinente destacar las actuaciones procesales que anteceden al presente recurso.

Mediante escrito presentado el tres de junio de dos mil diecisiete, \*\*\*\*\*, por derecho propio y en su calidad de apoderado de \*\*\*\*\*, demandó de \*\*\*\*\*, las prestaciones siguientes: la reivindicación de una fracción de aproximadamente \*\*\*\*\* m2 del lote de terreno \*\*\*\*\*, resultante de la fusión y lotificación de predios localizada en \*\*\*\*\*; la posesión física y material de esa porción inmobiliaria; pago de daños y perjuicios y el pago de gastos y costas del juicio.

Por escrito presentado ante el juzgado de origen el doce de marzo de dos mil dieciocho, \*\*\*\*\* contestó la demanda incoada en su contra; opuso como defensas y excepciones la falta de legitimación de la parte actora y la obscuridad de la demanda.

El once de junio de dos mil dieciocho, tuvo verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración, prevista por el artículo 371 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, a la que únicamente comparecieron los abogados patronos de las partes, licenciados \*\*\*\*\* por la parte actora y \*\*\*\*\* por el demandado, y al no existir excepciones de previo y especial pronunciamiento, se procedió a resolver lo relativo a la legitimación de las partes, asimismo, se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de ocho días común para ambas partes.

Los días treinta y uno de agosto y veintiocho de septiembre de dos mil dieciocho; treinta de enero de dos mil diecinueve y veintitrés de octubre de dos mil veinte, tuvo verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y alegatos, en la que se desahogaron las pruebas que ofrecieron las partes; se hizo constar que no existían pruebas pendientes por desahogar, por lo que se procedió a la etapa de alegatos, teniendo por formulados los de

Toca Civil. 769/2021-8  
Exp. Num. 337/2017-2  
Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
Recurso: Apelación  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

las partes y demandada y se citó a los litigantes para oír sentencia.

El cinco de noviembre de dos mil veinte, se dejó sin efectos la citación para sentencia, a fin de que se exhibiera el certificado de gravámenes del predio en litis.

De igual manera, el veintiuno de mayo de dos mil veintiuno, se dejó otra vez sin efectos la citación para sentencia, a fin de que el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, remitiera los antecedentes localizados en dicha institución, correspondientes al inmueble objeto de la litis.

El treinta de septiembre de dos mil veintiuno, el Juez Primero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, dictó sentencia definitiva en la cual se resolvió que la parte actora no probó la acción que ejercitó en contra del demandado, al no haberse justificado la identidad del inmueble que se pretendía reivindicar con aquel que posee el demandado, ni tampoco se hizo especial condena al pago de gastos y costas del juicio.

La anterior determinación es la que constituye la materia de Alzada.



**V. Agravios de la parte actora en el juicio natural.** En su escrito de agravios, la parte actora -aquí apelante- expone fundamentalmente lo siguiente:

**A)** La sentencia materia de esta Alzada no es clara, congruente ni precisa; toda vez que el demandado confesó estar en posesión del predio colindante al de la parte actora, con lo cual se demostró, según el recurrente, el reconocimiento de la parte demandada de encontrarse en posesión del inmueble materia del juicio, reconocimiento que la propia A quo manifestó que existe en el asunto de origen, pues al examinar la legitimación pasiva de \*\*\*\*\*, el natural estableció que está acreditada con lo referido en la contestación de la demanda, en el sentido de que el demandado refirió encontrarse en posesión del predio colindante al de la parte actora; sin embargo, al resolver el fondo del asunto, el titular de los autos concluyó que no se justificó la identidad del inmueble a reivindicar con el que posee el demandado. Por ende, afirma el apelante, la resolución adolece de incongruencia interna.

**B)** El fallo reclamado también es incongruente externamente, en razón de que, según el discorde, se introdujeron cuestiones que no se hicieron valer por el demandado, ya que éste, al contestar la demanda, únicamente refirió que era propietario y se encontraba en posesión del

Toca Civil. 769/2021-8  
Exp. Num. 337/2017-2  
Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
Recurso: Apelación  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , como lo acreditaba con la escritura pública número \*\*\*\*\* , de fecha \*\*\*\*\* , inmueble con superficie real de \*\*\*\*\* metros cuadrados; asimismo, el demandado opuso las excepciones de falta de legitimación y obscuridad de la demanda, porque supuestamente no se especificó la ubicación exacta de los \*\*\*\*\* metros cuadrados que se pretendían reivindicar, aduciendo que si bien hay diferencia entre la superficie asentada en la escritura pública mencionada y el área real es en razón de que la compraventa se llevó a cabo *ad-corporis*.

Sin embargo, el A quo consideró la existencia de un supuesto lote baldío entre el lote \*\*\*\*\* y el lote \*\*\*\*\* , que no constituyeron parte de la litis de origen, consideración hecha con base en la ampliación del dictamen que le fue solicitado al perito tercero ingeniero GUADALUPE LUCIO RAMÍREZ BRUGADA, quien concluyó entre otras cuestiones lo siguiente:

*“... en la colindancia Noroeste del lote denominado ‘lote \*\*\*\*\*’, colindante con el ‘lote \*\*\*\*\*’ existe un terreno baldío que no contempla el propietario del ‘lote \*\*\*\*\*’, ni el propietario del ‘lote \*\*\*\*\*’, tal es el caso que puede ser una fracción de lo faltante al ‘lote \*\*\*\*\*’, con una superficie adicional de \*\*\*\*\* cuadrados, correspondiente al mismo propietario del ‘lote \*\*\*\*\*’ ...”*

Por tanto, para el apelante, se vulneró el principio de congruencia externa, puesto que se introdujeron cuestiones que no se hicieron valer por las partes, debido a que el demandado en ninguna parte de su escrito de contestación a la demanda incoada en su contra mencionó ni opuso como excepción la existencia de un lote baldío entre los lotes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, los cuales no forman parte de la litis.

En apoyo de su argumento, el apelante citó la tesis de epígrafe “SENTENCIA, CONGRUENCIA INTERNA Y EXTERNA.”

**C)** La sentencia de origen conculca los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor; porque para el apelante se valoraron indebidamente las probanzas allegadas al sumario, en contravención a las leyes de la lógica y la sana crítica.

Así, para el inconforme, es errado el criterio del natural en el sentido de que en el asunto de origen no se aportaron los elementos de pruebas y de convicción que permitan arribar a la certeza respecto de las medidas y colindancias reales de los predios en cuestión; ya que contrario a ello, el hoy apelante afirma que de los dictámenes periciales se puede apreciar que los expertos designados coinciden esencialmente en determinar que:

Toca Civil. 769/2021-8  
 Exp. Num. 337/2017-2  
 Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
 Recurso: Apelación  
 Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

\* La fracción "A" ocupa una superficie mayor a la señalada en la escritura pública número \*\*\*\*\* , de fecha \*\*\*\*\* .

\* Que el lote \*\*\*\*\* físicamente tiene una superficie menor a la señalada en la escritura pública número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\* .

Para ello, el apelante insertó la tabla que se reproduce a continuación:

ESCRITURAS	PERITO ACTORA	PERITO DEMANDADA	PERITO TERCERO
FRACCIÓN A *****	*****	*****	*****
LOTE 1 *****	*****	*****	*****

**D)** Los peritos designados por la parte actora y por el juzgado, son coincidentes en señalar esencialmente las colindancias de la fracción ocupada por el demandado -respuesta a la pregunta h-, lo que se ilustra del modo siguiente:

***"... Pregunta h).- Que determine el perito las medidas, colindancias y superficie de la fracción ocupada por un predio sobre el otro anotando cuál excede en dimensiones.***

<b><i>Respuesta perito parte actora</i></b> <b>ARQ. AURELIO</b>	<b><i>Respuesta perito designado por el juzgado</i></b>
---	---

Toca Civil. 769/2021-8  
 Exp. Num. 337/2017-2  
 Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
 Recurso: Apelación  
 Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

<b>TOLEDO VELASCO:</b>	<b>ING. GPE. LUCIO RAMÍREZ BRUGADA:</b>
<p>“... De la sobreposición en anexo III, se desprende la existencia de área ocupada por la fracción A y que pertenece al lote ***** , misma que consta de:</p> <p><b>Superficie.- ***** m2 (***** metros cuadrados.)</b></p> <p><b>Medidas y colindancias:</b></p> <p><b>Al noreste.-</b> En línea ligeramente curva de ***** m con apertura de calle ***** de la Confección en misma orientación con fracción A.</p> <p><b>Al sureste.-</b> En ***** m con apertura de calle ***** .</p> <p><b>Al suroeste.-</b> En ***** y ***** m con lote ***** .</p> <p>La escritura que ampara la fracción “A”, al realizar su trazo gráfico se vuelve inconsistente, la superficie contenida dentro de ese trazo prácticamente desaparece, <b>están mal sus medidas que colindan con calle.</b>”</p>	<p>“</p> <p><b>Al Norte:</b> En ***** metros colindando con apertura de calle vialidad Ciudad de la Confección.</p> <p><b>Al Este:</b> En ***** metros colindando con fracción A.</p> <p><b>Al Sureste:</b> En ***** metros colindando con apertura de calle ***** .</p> <p><b>Al Oeste:</b> En ***** tramos de ***** , ***** y ***** en línea ligeramente quebrada colindando con lote # ***** .</p> <p><b>Superficie total:</b> ***** metros cuadrados.</p>

Por su parte, el perito del demandado no contestó la interrogante anteriormente citada, según se lee en el dictamen de \*\*\*\*\* .

**E) Prosigue su disenso el apelante**

Toca Civil. 769/2021-8  
Exp. Num. 337/2017-2  
Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
Recurso: Apelación  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

señalando, en relación con lo anterior, que:

\* La colindancia **norte** y **este** del perito tercero suman \*\*\*\*\* m2 con apertura de calle y fracción "A" y **noreste** del perito de la actora sumadas es de \*\*\*\*\* **m2** con apertura de calle y fracción "A".

\* La colindancia **sureste** determinada por el perito tercero es de \*\*\*\*\* **m2** con apertura de calle y el perito de la actora determinó \*\*\*\*\* **m2** con apertura de calle.

\* La colindancia **oeste** el perito tercero determinó sumados los tres tramos \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* con lote \*\*\*\*\* y el perito de la actora al **suroeste** determinó sumados los metros cuadrados \*\*\*\*\* **m2** con lote 1.

\* El perito tercero señaló que, de acuerdo al levantamiento realizado de su parte, **existe una ocupación de \*\*\*\*\* metros**, conforme a la sobreposición que realizó de los predios, lo que gráficamente se aprecia en el plano anexo al dictamen con clave \*\*\*\*\*; y, el perito de la parte actora determinó que hay una diferencia de \*\*\*\*\* **m2**.

\* **En el plano denominado clave \*\*\*\*\***, la diferencia de metros determinada por

**el perito tercero, se encuentra en la colindancia Oeste de la fracción “A” y Este del lote \*\*\*\*\***, no así entre los lotes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , como se asentó en la ampliación del dictamen presentada el dieciocho de agosto de dos mil veinte, en la que, según el discordo, se introdujo a la litis un supuesto lote baldío entre los lotes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , inmuebles que no forman parte de la litis, ni el lote baldío.

\* En la ampliación de dictamen antes referida, el perito tercero asentó que la fracción “A” tiene una diferencia de más de \*\*\*\*\* **m2**, lo que es coincidente, afirma, con lo determinado por el perito designado por el ahora recurrente, quien estableció que hay una superficie de \*\*\*\*\* **m2**, **lo que a la vez, es coincidente con la prestación reclamada por el aquí recurrente: \*\*\*\*\* m2.**

**F)** En la ampliación de dictamen del perito tercero –\*\*\*\*\*– las colindancias de los predios coinciden con las asentadas en el peritaje de veintiocho de septiembre de dos mil dieciocho, este último realizado conforme a las documentales exhibidas en autos, al levantamiento topográfico que se realizó en ambos predios, la sobreposición de los planos y la estimación del área faltante; por lo que el señalamiento hecho por el propio experto en la ampliación de su dictamen en el sentido de que las colindancias le fueron señaladas por la parte actora

Toca Civil. 769/2021-8  
 Exp. Num. 337/2017-2  
 Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
 Recurso: Apelación  
 Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

y su perito, en nada afecta, difiere o infiere en el dictamen primero.

**G)** En la junta de peritos llevada a cabo el treinta y uno de enero de dos mil veinte, el perito designado por el juzgado a la pregunta 13 formulada por la actora, respondió:

*“... PREGUNTA: En respuesta ‘C’ de la ampliación de puntos propuesta por la parte actora se pregunta con claridad y exactitud, si alguno de los predios rebasa la superficie del contiguo y en cuánto, el perito anota dos excedentes que tiene la fracción ‘A’ \*\*\*\*\* m2 y \*\*\*\*\* m2. Con cuál de estas dos superficies es la que rebasa la fracción ‘A’ al lote \*\*\*\*\*?”*

*“... RESPUESTA.- En obvio de las respuestas dadas el excedente es de \*\*\*\*\* metros cuadrados, y el de \*\*\*\*\* es un planteamiento de propuesta siguiendo las medidas de la documental del actor, la posibilidad que sea esta superficie a su favor, ya que en mi dictamen así como en las preguntas realizadas en este acto son conforme al cuestionario realizado y a lo que se observó físicamente, no hay tal diferencia, error o dolo, ya que el faltante que tiene la fracción del actor es de \*\*\*\*\* metros cuadrados y la segunda es un supuesto que tiene que resolver el juzgador, siendo que le estoy dando un planteamiento, mas no una afirmación de los hechos, por todo lo narrado en el presente interrogatorio.”*

Por tanto, afirma el apelante, al existir coincidencia en la superficie y colindancias precisadas por los peritos de la actora y tercero, es indiscutible que el A quo sí contaba con elementos de prueba suficientes que le crearan convicción respecto a la certeza de las medidas y colindancias



reales de los predios en cuestión, máxime la confesión expresa del demandado de encontrarse en posesión del predio colindante al de la hoy recurrente; y, por ello, según el discorde, contrario a lo ponderado por el natural, sí se justificó la identidad del bien que se pretende reivindicar con el que posee el demandado.

**H)** Para el apelante, es errado lo determinado por el A quo en el sentido de que no se acreditó la identidad del inmueble que se pretende reivindicar con el que ocupa el demandado, pues, contrario a lo establecido por el *A quo* en el sentido de que el demandado adquirió previamente su predio y está perfectamente delimitado, no así el de la parte actora en su colindancia **poniente**, tales razonamientos, según la ahora disconforme, no tienen relevancia ni trascendencia, pues no justifican que el demandado indebidamente ocupe una superficie mayor a la establecida en la escritura pública número \*\*\*\*\* ya referida.

En relación con lo anterior, el apelante aduce que el hecho de que los peritos sean coincidentes en señalar que el demandado adquirió primero la fracción "A", no le da derecho ni justifica que el demandado \*\*\*\*\* se haya apropiado de la superficie que los expertos manifestaron ocupa en demasía, siendo claro que esa superficie excedente pertenece al predio colindante, esto es, al de la

Toca Civil. 769/2021-8  
Exp. Num. 337/2017-2  
Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
Recurso: Apelación  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

parte actora, aquí inconforme, al ser este predio el único colindante al poniente con el perteneciente al demandado.

I) Por lo que respecta al argumento del A quo en el sentido de que no se acreditó la identidad del inmueble a reivindicar con el que posee el demandado, debido a que el predio de la parte ahora recurrente carece de limitación física en el lado poniente, por ser un predio de su propiedad – lote \*\*\*\*\*–, y que el bien raíz del demandado está perfectamente delimitado, según el apelante, tal consideración es insuficiente para resolver como se hizo, porque:

\* El perito de la hoy disconforme y el perito tercero son coincidentes en la superficie y colindancias de la fracción de terreno que el demandado ocupa en demasía en relación con la señalada en la escritura pública número \*\*\*\*\*; diferencia que, según la apelante- también se desprende de las superficies que indicó el perito de la parte demandada, quien asentó que el área física del inmueble ocupado por el demandado es de \*\*\*\*\* m<sup>2</sup>, lo que coincide con lo dicho por los otros dos peritos. Por ello, la delimitación del inmueble no desvirtúa que físicamente cuenta con una superficie mayor a la establecida en la escritura pública antes referida.

\* Del avalúo emitido por el perito tercero, se desprende que el demandado \*\*\*\*\* , el \*\*\*\*\* , adquirió un predio con superficie de \*\*\*\*\* m2, y que en esa data el inmueble no estaba delimitado con postes ni malla ciclónica; además de que dicha valuación corresponde a esa superficie, no la que ocupa físicamente el demandado.

\* El lote \*\*\*\*\* no es materia de la litis, por lo que aun cuando tuviera una superficie real mayor a la establecida en la escritura pública correspondiente a dicho bien raíz, ello no incide en el presente asunto, además que la extensión real de dicho predio es de \*\*\*\*\* m2, medida que coincide casi perfectamente con la asentada en la escritura pública, a saber, \*\*\*\*\* m2.

Lo anterior se evidencia, según el apelante, con la respuesta dada por los peritos de la actora y el designado por el juzgado, a la pregunta 5 de las formuladas por la parte demandada en la ampliación de la pericial en materia de topografía y agrimensura; pregunta y respuestas del tenor siguiente:

***“... 5.- Que el perito determine si la superficie que ocupa físicamente en la actualidad el lote denominado lote \*\*\*\*\* de la manzana \*\*\*\*\* conforme a u clave catastral (que es***

Toca Civil. 769/2021-8  
 Exp. Num. 337/2017-2  
 Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
 Recurso: Apelación  
 Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

**propiedad de las partes actoras \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , que se encuentra y colinda en \*\*\*\*\* metros (colindancia obtenida conforme a la documental pública escritura número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\* , que acompañó la actora como anexo tres) corresponde a la superficie del plano catastral que obra en autos a foja \*\*\*\*\* de este expediente y escritura del mismo, determinando en su caso diferencias y causas de las mismas.”**

Respuesta del ARQ. AURELIO TOLEDO VELASCO (designado por la actora.):

“...R. La superficie obtenida por **mediación (sic) directa en campo del lote \*\*\*\*\***, quedó asentada en respuesta a pregunta que antecede, correspondiendo a \*\*\*\*\* **metros cuadrados**, que comparada con la que la **Dirección General de Predial y Catastro** del municipio de Emiliano Zapata, plasma de este mismo lote con clave catastral \*\*\*\*\* siendo de \*\*\*\*\* **M2 [\*\*\*\*\* metros cuadrados]** (sic), existiendo una diferencia de \*\*\*\*\* **M2 (\*\*\*\*\* metros cuadrados)**, comparando lo encontrado físicamente

Respuesta del ING. GPE. LUCIO RAMÍREZ BRUGADA (perito designado por el juzgado):

“... R. Conociendo las medidas del ‘**Lote \*\*\*\*\***’ con levantamiento topográfico realizado en campo, **la superficie física son \*\*\*\*\* metros cuadrados**, comparando con la superficie de **plano catastral con clave \*\*\*\*\* que tiene una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados**, la diferencia de superficie de la documental con levantamiento topográfico realizado en campo es de más de \*\*\*\*\* metros cuadrados. Siendo el caso con **escritura se tiene una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados**, **y**

<p>con lo que se plasma en la escritura que tiene una superficie de ***** M2 (***** metros cuadrados), existiendo una <u>diferencia de ***** (***** metros cuadrados)</u>, se insiste <u>corresponde a una diferencia mínima, encontrándose contenido dentro de los límites de tolerancia permitidos</u> de manera sobrada, existiendo correspondencia física y documental, <b>significando existencia de identidad del predio ***** (subrayado y negrillas énfasis añadido por la recurrente).</b>”</p>	<p><u>comparándolo con la superficie física de ***** metros cuadrados, existe una diferencia de más ***** metros cuadrados, siendo mínima la diferencia y estando en los parámetros permitidos.</u> (Subrayado y negrillas énfasis añadido por la apelante.)</p>
--	--

Lo anterior significa que el lote \*\*\*\*\* no tiene dentro de su superficie los metros faltantes del lote \*\*\*\*\* , sino la fracción “A”, que es propiedad del demandado \*\*\*\*\* , propiedad que colinda al lado Oriente con el lote \*\*\*\*\* , pues las colindancias Norte, Este y Sur, son con apertura de calle.

**J)** El razonamiento del A quo en el sentido de que la parte demandada fue quien adquirió previamente su predio en relación a la

Toca Civil. 769/2021-8  
Exp. Num. 337/2017-2  
Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
Recurso: Apelación  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

operación de compraventa del predio colindante que realizó la ahora recurrente, para ésta, es irrelevante ya que no justifica que el demandado indebidamente ocupe una superficie mayor a la establecida en la escritura pública número \*\*\*\*\* multialudida, con la que acreditó su propiedad, documental en la que claramente se aprecia -afirma la disidente- que el predio tiene una superficie total de \*\*\*\*\* m2. Por tanto, no debe soslayarse que dicha escritura pública tiene valor probatorio pleno por tratarse de un documento público y que es el documento idóneo donde se establecen y determinan la superficie del predio y sus colindancias.

Asimismo, constan las escrituras públicas \*\*\*\*\*, de \*\*\*\*\* y, \*\*\*\*\*, que data del \*\*\*\*\*; probanzas que, según la disidente, acreditan que las medidas, colindancias y superficies de los predios objeto del juicio fueron determinadas desde su lotificación, por lo que en nada beneficia que el demandado haya adquirido primero su predio, si desde su lotificación la superficie del mismo quedó determinada en \*\*\*\*\* m2.

En vista de lo anterior, aduce el apelante, el hecho de que los peritos coincidan en que el demandado adquirió primero la fracción "A" no justifica que se haya apropiado de la superficie que ocupa en demasía, pues conforme a la escritura

de propiedad exhibida por el demandado, su predio tiene un área menor a la que el demandado ocupa.

Asimismo, asegura el apelante, el hecho que el predio del demandado esté delimitado, ello no desvirtúa que físicamente tiene un excedente en metros considerable contra la superficie establecida en la escritura pública y el plano catastral.

**K)** De igual manera, para el recurrente, es errado que la superficie cuya reivindicación pretende no forma parte del terreno perteneciente al demandado, sino al diverso identificado como lote \*\*\*\*\*; en razón de que del instrumento notarial en el que consta la compraventa de ese lote \*\*\*\*\*, se desprende que tiene una superficie de \*\*\*\*\* m<sup>2</sup>; extensión que coincide prácticamente a la perfección con la medida que físicamente obtuvieron los peritos designados por la parte hoy disidente y el perito tercero, lo cual se resume en el cuadro siguiente:

<b>LOTE 2</b>		<b>SUPERFICIE</b>
PERITO ACTORA	PARTE	***** M2
PERITO DEMANDADA	PARTE	NO RINDIÓ AMPLIACIÓN.
PERITO TERCERO		***** M2

Toca Civil. 769/2021-8  
 Exp. Num. 337/2017-2  
 Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
 Recurso: Apelación  
 Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

ESCRITURA	***** M2
CATASTRO	***** M2

Conforme al cuadro anterior, el hoy apelante asevera que la anterior coincidencia casi perfecta de las medidas del lote \*\*\*\*\*, permite establecer que ese lote \*\*\*\*\* no tiene dentro de su superficie los metros faltantes del lote \*\*\*\*\*, sino la fracción “A” propiedad del demandado, la cual colinda al lado Oriente con el lote \*\*\*\*\*, pues las colindancias Norte, Este y Sur son con apertura de calle, lo cual, afirma, debió generar en el A quo certeza respecto a la identidad del predio a reivindicar con el que posee el demandado; esto es, si el faltante del lote \*\*\*\*\* perteneciente al ahora inconforme estuviera considerado en la superficie física del lote \*\*\*\*\* (también propiedad de la parte actora), la medición física de este segundo inmueble debería ser mayor a la señalada por los peritos de la accionante y tercero en sus respectivas ampliaciones de dictámenes, lo que no aconteció así, según se desprende de la pregunta 5 referida en el inciso I) de este apartado.

El apelante invocó la tesis intitulada “PRUEBAS. SU VALORACIÓN EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 402 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.”



L) La respuesta dada por el ARQUITECTO AURELIO TOLEDO VELASCO a la pregunta 6 formulada por la parte demandada, fue descontextualizada por el A quo, quien únicamente valoró una porción de esa contestación:

*“... Arquitecto AURELIO TOLEDO VELASCO, perito nombrado por la parte actora, es coincidente por cuanto a sus conclusiones, con los hechos expuestos en el escrito de demanda presentada por \*\*\*\*\* , señalando que los metros que faltantes (sic) al predio de la parte actora, corresponden a los metros excedentes del predio colindante con el demandado, también es cierto que el profesionalista antes citado, que fue nombrado por la parte actora, ha manifestado entre otras cosas, en el presente juicio, como se advierte del contenido de la junta de peritos, que efectivamente la parte demandada fue quien adquirió previamente su predio en relación a la operación de compraventa del predio colindante que realizó la hoy actora, así también, reconoció que al momento de realizar su peritaje, no consideró las medidas establecidas en el plano catastral para conocer la delimitación del inmueble, sino que éstas les fueron indicadas por la parte actora, a través del personal que labora en su empresa y que la oficina de Catastro es una oficina de gobierno cuya finalidad principal es el ser recaudadora, por lo que la información que proporciona no es idónea para indicar las colindancias de los inmuebles, correspondiendo dicha cuestión al Registro Público de la Propiedad, así también el perito de la parte actora al responder la cuarta repregunta que le fue formulada por la parte demandada, por cuanto a que dijera si los señalamientos que le realizó el personal de la parte actora, eran los límites correctos y cómo se cercioró de dicha circunstancia, respondió que si realmente dichos límites no eran los correctos, por existir discrepancias entre los límites señalados en la escritura y los que físicamente advirtió, no se atrevía a*

Toca Civil. 769/2021-8  
Exp. Num. 337/2017-2  
Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
Recurso: Apelación  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*decir que fueran los límites correctos, por lo que se advierte por parte de esta autoridad, que el propio perito de la parte actora, no tuvo certeza, ni pudo verificar que efectivamente los límites que se le indicaron al momento de realizar las medidas correspondientes al peritaje que en materia de topografía le fue encomendado, efectivamente fueran los correctos, tan es así que mediante escrito de cuenta \*\*\*\*\*, el perito de la parte actora, refirió necesitar de informes y planos de terceros para poder tener mayor certeza al momento de dar respuestas a los puntos cuestionados con motivo de la ampliación de dictamen pericial que se requirió en el presente juicio.”*

En relación con la ponderación anterior, el apelante reitera, por una parte, sus argumentos relacionados a que la antigüedad de la compraventa que hizo el demandado de la fracción “A”, no justifica que se apropie de los metros cuadrados que quiera respecto de los predios colindantes, pues la escritura pública de compraventa es el documento idóneo donde se establecen y determinan la superficie y colindancias de los predios.

En lo tocante a la consideración del A quo sobre la respuesta del perito antedicha, en la parte que dice:

*“...reconoció que al momento de realizar su peritaje, no consideró las medidas establecidas en el plano catastral para conocer la delimitación del inmueble, sino que éstas les fueron indicadas por la parte actora, a través del personal que labora en su empresa y que la oficina de Catastro es una oficina de gobierno cuya finalidad*

*principal es el ser recaudadora, por lo que la información que proporciona no es idónea para indicar las colindancias de los inmuebles, correspondiendo dicha cuestión al Registro Público de la Propiedad,...*

Sobre lo antes transcrito, el ahora disidente manifiesta que es importante señalar la respuesta íntegra que dio el perito a la pregunta 6 formulada por el demandado, a efecto de que no se descontextualice la opinión del arquitecto AURELIO TOLEDO VELASCO, como indebidamente -asevera el apelante- hizo el juez natural en perjuicio de la parte actora; por ello, señaló en sus agravios lo siguiente:

<p><b><i>“... 6.- Que diga el perito en base a su dictamen si el plano catastral que aparece a fojas (sic) ***** es coincidente con su levantamiento realizado.”</i></b></p>		
<p>Respuesta del perito designado por la actora:</p> <p><i>“...R. No, no es coincidente y ni parece que deba basarme en él para buscar o lograr la coincidencia, esto debido a que catastro es una dependencia de gobierno con fines principalmente de recaudadora de rentas y para</i></p>	<p>Respuesta del perito del demandado:</p> <p><i>“... R. No, el plano catastral que se exhibe en la foja antes mencionada no coincide con lo físicamente levantado y mostrado por el perito representado por la parte actora.”</i></p>	<p>Respuesta del perito tercero:</p> <p><i>“...R. No.”</i></p>

Toca Civil. 769/2021-8  
 Exp. Num. 337/2017-2  
 Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
 Recurso: Apelación  
 Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

<p><i>señalar ubicación de los inmuebles, nunca para determinar colindancias, para ello, está la dependencia Registro Público de la Propiedad que en su caso corresponde con la escritura, mencioné que la dirección de Catastro señala ubicación a través de su clave catastral de ***** dígitos, los cuatro primeros corresponden a municipio, los dos siguientes a la zona, a continuación tres para manzana y los últimos tres para el lote.”</i></p>		
---	--	--

De lo transcrito, afirma el apelante que los tres peritos son coincidentes en responder que el plano catastral no encaja con el levantamiento topográfico que realizaron, lo que es verdaderamente relevante, asevera, pues efectivamente no hay convergencia porque el predio del demandado ocupa en exceso una superficie de terreno que no le correspondía y que le hace falta al ahora discorde, lo que advirtieron todos los peritos.

Asimismo, aduce la recurrente, no es relevante si ella les proporcionó a los peritos las medidas, puesto que los expertos tuvieron acceso a las escrituras públicas y planos catastrales de los predios controvertidos, teniendo la obligación de verificar físicamente lo que se les estaba indicando, además de que el perito que ella designó sólo indicó que no le parece que deba basarse en el plano catastral para buscar o lograr una coincidencia, lo cual no significa que no haya considerado los planos catastrales de los predios materia de la litis, pues se advierte del dictamen presentado el treinta y uno de agosto de dos mil dieciocho y ampliación del dictamen presentada el tres de marzo de dos mil veinte, que sí fueron considerados los planos catastrales.

**M)** En relación con el agravio antes resumido, la apelante afirma que la consideración del A quo hecha del modo siguiente: *“... así también, reconoció que al momento de realizar su peritaje, no consideró las medidas establecidas en el plano catastral para conocer la delimitación del inmueble, sino que éstas les fueron indicadas por la parte actora, a través del personal que labora en su empresa y que la oficina de Catastro es una oficina de gobierno cuya finalidad principal es el ser recaudadora, por lo que la información que proporciona no es idónea para indicar las colindancias de los inmuebles, correspondiendo*

Toca Civil. 769/2021-8  
Exp. Num. 337/2017-2  
Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
Recurso: Apelación  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*dicha cuestión al Registro Público de la Propiedad, así también el perito de la parte actora al responder la cuarta repregunta que le fue formulada por la parte demandada, por cuanto a que dijera si los señalamientos que le realizó el personal de la parte actora, eran los límites correctos y cómo se cercioró de dicha circunstancia, respondió que si realmente dichos límites no eran los correctos, por existir discrepancias entre los límites señalados en la escritura y los que físicamente advirtió, no se atrevía a decir que fueran los límites correctos, por lo que se advierte por parte de esta autoridad, que el propio perito de la parte actora, no tuvo certeza, ni pudo verificar que efectivamente los límites que se le indicaron al momento de realizar las medidas correspondientes al peritaje que en materia de topografía le fue encomendado, efectivamente fueran los correctos, tan es así que mediante escrito de cuenta \*\*\*\*\*, el perito de la parte actora, refirió necesitar de informes y planos de terceros para poder tener mayor certeza al momento de dar respuestas a los puntos cuestionados con motivo de la ampliación de dictamen pericial que se requirió en el presente juicio.”*

Sobre la consideración anterior, la disidente aduce que el juez natural descontextualizó la respuesta del perito, por lo que transcribió la pregunta 4 y la contestación que a dicha interrogante hizo su perito:

Toca Civil. 769/2021-8  
 Exp. Num. 337/2017-2  
 Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
 Recurso: Apelación  
 Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

***“... CUATRO: A la diecinueve directa y su respuesta que diga el perito, si los señalamientos que hizo el personal del actor como lo refiere en su respuesta es el límite correcto y cómo se cercioró de ello dada su experticia.***

***R:*** *Y sí realmente no son los correctos, el correcto porque existen diferencias entre lo estipulado en la escritura con lo físico como ya se señaló razón por la cual no me atrevo a decir que sean los correctos.”*

De la respuesta anterior se desprende, según la apelante, que el perito claramente dijo que sus puntos de partida fueron con apoyo en la escritura, y que sí había diferencias entre lo estipulado en la escritura y lo físico, esto último advertido por los tres peritos, por lo que el recurrente insiste en que conforme a esa conclusión pericial, se verificó en campo el excedente de la superficie de la fracción “A” y el faltante del lote  
 \*\*\*\*\*.

**N)** El perito de la parte demandada, ingeniero \*\*\*\*\* , en respuesta a la repregunta segunda formulada por la ahora apelante, cuyo tenor es el siguiente:

***“... Con relación a la respuesta dada a la pregunta directa identificada con el número 19 que diga el perito ¿por qué tomó como referencia los puntos de colindancia y vértices que aduce le proporcionó el perito de la parte actora en lugar de realizar directamente el declarante las mediciones correspondientes?***

***R.*** *Tomo los puntos ya que yo desconozco*

Toca Civil. 769/2021-8  
Exp. Num. 337/2017-2  
Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
Recurso: Apelación  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*los linderos y vértices del predio en mención, para esto es el propietario o su representante tiene que indicarme cuáles son los linderos de su propiedad, una vez identificados procedí a medirlos con el equipo que hago mención en mi peritaje y que los vértices fueron recorridos en compañía del representante de la parte actora, de esta forma me baso para yo poder manifestar las dimensiones y linderos del predio en cuestión, en ningún momento el representante de la parte actora me indicó medidas para yo asentarlas en mi peritaje, sólo se manifestaron los linderos del predio en cuestión.”*

De la respuesta anterior, según la discorde, se confirma que ella únicamente manifestó los vértices y linderos y cada perito de acuerdo a su experticia técnica y herramientas corroboró lo manifestado por la ahora recurrente; además, el perito citado manifestó que es el propietario o su representante quien tiene que indicar cuáles son los linderos por desconocerlos el experto, por lo que se justifica que haya sido la actora quien señaló los vértices y linderos, ello aunado a la ausencia de la parte demandada a la visita de campo de los peritos.

Ñ) Por lo que refiere el A quo que el perito de la parte actora -aquí recurrente- por escrito número \*\*\*\*\* (el cual transcribió en lo conducente) manifestó necesitar de informes y planos de terceros para poder tener mayor certeza al momento de dar respuesta a los puntos cuestionados con motivo de la ampliación del dictamen pericial; según la inconforme, es equívoco



e ilegal, porque en términos del arábigo 464 del Código Procesal Civil en vigor, el perito usó la facultad que le otorga el citado precepto legal para auxiliarse de informes y documentación provenientes de terceros para emitir un dictamen certero y lo más apegado a la realidad; lo cual no significa que el experto no tuviera certeza de cuáles son las medidas y colindancias reales de los predios materia de la litis, como desafortunadamente, reitera la disidente, sostuvo el titular de los autos.

**O)** En relación con lo anterior, la DIRECTORA GENERAL DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, exhibió copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\*, que contiene la transmisión en propiedad en ejecución de fideicomiso y la extinción parcial del mismo, en favor de la propia fideicomisaria que otorga \*\*\*\*\*, por instrucciones del Comité Técnico en el Fideicomiso de Administración e Inversión Irrevocable número \*\*\*\*\*, en favor de \*\*\*\*\*, respecto del lote resultante de la fusión y lotificación de predios, localizada en \*\*\*\*\*, catastralmente identificado con la cuenta \*\*\*\*\*; documental de cuyo punto tercero -afirma- se desprende que la superficie de ese inmueble es de \*\*\*\*\* m<sup>2</sup>, con las medidas y colindancias siguientes:

Al Noroeste: en \*\*\*\*\* metros

Toca Civil. 769/2021-8  
Exp. Num. 337/2017-2  
Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
Recurso: Apelación  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

\*\*\*\*\* milésimas, con apertura de calle.

Al Este: en \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\*  
milésimas, con lote número \*\*\*\*\*.

Al Sur: en \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\*  
milésimas, con \*\*\*\*\*; y

Al Noroeste: en \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
milésimas con lote número \*\*\*\*\*.

La anterior zona, medidas y colindancias, para la disidente, coinciden casi a la perfección con las señaladas por el arquitecto AURELIO TOLEDO VELASCO, perito designado por la parte actora y el perito tercero ingeniero GUADALUPE LUCIO RAMÍREZ BRUGADA; según se advierte -asegura- de sus escritos de ampliación de dictamen, conforme a los cuales se prueba plenamente que el lote \*\*\*\*\* no contiene los metros excedentes que afirman el perito de la parte demandada y el designado por el juzgado.

**P)** Por cuanto a la escritura pública \*\*\*\*\* , de fecha \*\*\*\*\* , que contiene la autorización de fusión de las fracciones “RESTO” con la fracción “D” y apertura de calle, así como la lotificación en \*\*\*\*\* lotes, del predio ubicado en \*\*\*\*\* , se desprende -asevera- que la fracción “A” perteneciente al demandado tenía desde ese año,

un área de \*\*\*\*\* m2, superficie que conservó después de la fusión y lotificación.

Por otra parte, de la aludida escritura pública y del dictamen del perito de la parte ahora apelante, se advierte que:

\* El lote \*\*\*\*\*, propiedad de la accionante, coincide casi a la perfección en la superficie y colindancias citadas por el perito.

\* El lote 1, también perteneciente a la actora, tiene una superficie menor a la que le corresponde conforme a la escritura pública citada.

\* La fracción "A", propiedad del demandado, tiene una superficie mayor a su lotificación original.

La escritura pública número \*\*\*\*\* no fue valorada por el A quo; omisión que según la apelante contraviene la buena fe procesal, pues si bien es cierto dicha documental no fue ofrecida por las partes, también es verdad que obra en autos y está referida en los antecedentes de la diversa escritura pública número \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, amén que ambos instrumentos notariales (números \*\*\*\*\* exhibida en copia simple y \*\*\*\*\* exhibida en copia certificada) fueron allegados al juicio por el perito designado por el

Toca Civil. 769/2021-8  
Exp. Num. 337/2017-2  
Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
Recurso: Apelación  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

juzgado, quien es su auxiliar en la administración de justicia; además, esas probanzas no fueron impugnadas ni objetadas por las partes.

En estas condiciones, argumenta la parte hoy discrepante, es desacertado que el natural consideró que la parte actora debió exhibir todos los antecedentes registrales de los predios en contienda, para poder verificar la identidad del bien cuya reivindicación se pidió, puesto que fueron allegados al sumario por el perito tercero, además de que los antecedentes registrales de un inmueble a reivindicar sólo son exigibles cuando se trata de determinar cuál de las partes tiene mejor título para poseer el predio, lo que no ocurre en la especie, según la apelante; amén de que la prueba idónea para acreditar la identidad del bien cuya reivindicación se demanda, es la pericial en materia de topografía.

En apoyo de su disenso, la apelante invocó la tesis de rubro “PRINCIPIO DE BUENA FE PROCESAL. OBLIGA A NO PREJUICIAR DE FALSA LA PRUEBA DOCUMENTAL OFRECIDA EN COPIA SIMPLE FOTOSTÁTICA.”

**Q)** Para la apelante, el A quo desacertadamente estimó que no se acreditó la identidad del bien raíz reclamado con el que posee el demandado; sin embargo, según la recurrente, tal

elemento de la acción reivindicatoria sí se probó con la confesión del demandado \*\*\*\*\*, quien al contestar la demanda incoada en su contra y absolver posiciones, aceptó estar en posesión de la fracción inmobiliaria cuya reivindicación se demandó; además de que así se corrobora con las escrituras públicas referidas.

En efecto, para la discorde, del desahogo de la confesional a cargo del demandado, en diligencia de veintiocho de septiembre de dos mil dieciocho, particularmente de las posiciones 1, 2, 3, 8, 9 y 10, se desprende que \*\*\*\*\* confesó tener la posesión de una fracción de \*\*\*\*\* metros cuadrados del predio identificado como lote \*\*\*\*\* resultante de la fusión y lotificación de predios, zona localizada en \*\*\*\*\*; fracción que adujo poseer porque adquirió *ad corpus* dicho inmueble; circunstancia que, junto con los títulos de propiedad de los predios en litis, debieron crear convicción en el titular de los autos que el demandado ocupa ilegalmente una fracción de terreno perteneciente a la hoy inconforme, máxime que la adquisición *ad corpus* únicamente vincula a las partes compradora y vendedora del predio, no así a terceros.

En apoyo de sus motivos de disenso, la apelante citó las tesis intituladas:

“ACCIÓN REIVINDICATORIA. SUS

Toca Civil. 769/2021-8  
Exp. Num. 337/2017-2  
Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
Recurso: Apelación  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

ELEMENTOS.”

“ACCIÓN REIVINDICATORIA.  
PRUEBAS PARA ACREDITAR LA IDENTIDAD DEL  
BIEN.”

“ACCIÓN REIVINDICATORIA.  
CUANDO EXISTE DUDA RESPECTO DE LA  
IDENTIDAD DEL PREDIO RECLAMADO, LA  
PRUEBA IDÓENA ES LA PERICIAL.”

**R)** Prosigue su disenso la parte apelante aseverando que absurdamente el A quo estableció la existencia de un terreno baldío entre los lotes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , con superficie de \*\*\*\*\* m2, extensión que puede ser la porción faltante al inmueble perteneciente al aquí disconforme; conclusión que aduce, se hizo con base en el peritaje a cargo del experto designado por el propio juzgado, ingeniero GUADALUPE LUCIO RAMÍREZ BRUGADA, sin considerar las escrituras públicas \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* antes aludidas, de las cuales, reitera, se desprenden las medidas y colindancias de los predios en litis, sin que de tales instrumentos notariales se advierta que entre los lotes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* existe un supuesto terreno baldío; además de que tal hecho - existencia de un lote baldío entre los predios \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* - no fue opuesto en el apartado de defensas y excepciones del demandado.

**S)** En relación con el agravio resumido en el inciso R) precedente, para llegar a la conclusión de que entre los lotes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* existe un terreno baldío, el perito tercero se basó en la referencia de una persona quien dijo ser trabajadora de \*\*\*\*\*; sin embargo, el experto no pudo determinar que efectivamente así haya sido; menos aún pudo concluir que esa persona tuviese derecho real alguno sobre el lote \*\*\*\*\*.

**VI. Resumen de los agravios expuestos por la parte demandada en el juicio de origen.** En su pliego de agravios, la parte demandada esgrime como argumentos fundamentales, lo siguiente:

En el fallo de origen se conculcan los artículos 105, 106, fracción III, en relación con los numerales 154, 156, 157, 158 y 159, fracción V, del Código Procesal Civil, pues se desatendió el principio de exhaustividad.

Ello, porque según el aquí también recurrente, al estudiar la acción principal, el juez natural estableció que la parte demandante no acreditó su acción, pues no demostró la identidad y propiedad del bien inmueble que pretendió reivindicar.

Por tanto, afirma el demandado hoy

Toca Civil. 769/2021-8  
Exp. Num. 337/2017-2  
Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
Recurso: Apelación  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

apelante, el titular de los autos debió condenar a la accionante al pago de gastos y costas del juicio, conforme a lo estatuido en el artículo 159, fracción V, del Código Adjetivo Civil; pues debió analizar la intención maliciosa de su contraria al haber pretendido hacer valer la acción reivindicatoria en contra del demandado, sin que hubiese acreditado la identidad del inmueble en litis.

**VII. Apelación preventiva.** La parte actora en el juicio natural se desistió del recurso de apelación que interpuso en contra del auto de veintiséis de junio de dos mil dieciocho, en el que se desechó la prueba de inspección judicial; recurso que se admitió en el efecto preventivo según acuerdo de nueve de julio de ese año (foja \*\*\*\*\*, tomo \*\*\*\*\* del principal), por lo que ha lugar a **confirmar** y así se **confirma** el acuerdo de veintiséis de junio de dos mil dieciocho, dictado por el Juez Primero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado.

**VIII. Análisis de los agravios de la parte actora.** Por cuestión de método, dada la relación que algunos de los motivos de disenso antes resumidos guardan entre sí, el examen de ciertos de ellos se hará en forma conjunta y en orden diverso al de su exposición.

**Los agravios resumidos en el**



**considerando V de la presente determinación, son esencialmente fundados.**

Lo anterior se estima así en razón de que, contrario a lo aseverado por el titular de los autos, en el sentido de que la parte actora no acreditó el tercer elemento de la acción reivindicatoria que ejercitó, consistente en demostrar la identidad del inmueble cuya restitución se reclama, con el bien raíz que es poseído por el demandado, se estima que sí se demostró dicho requisito, con los medios probatorios siguientes:

Copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, página \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del licenciado GERARDO CORTINA MARISCAL, Aspirante a Notario Público, en Funciones de Notario Sustituto de la Notaría Pública Número Cinco, de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos y del Patrimonio Inmueble Federal (fojas \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* del tomo \*\*\*\*\* de autos); instrumento notarial al cual se le concede valor probatorio pleno, en términos de los artículos 437, fracción IX, y 491 del Código Procesal Civil en vigor en el estado, por tratarse de copia certificada por fedatario público en ejercicio de sus funciones.

Toca Civil. 769/2021-8  
 Exp. Num. 337/2017-2  
 Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
 Recurso: Apelación  
 Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

En ese instrumento público consta, entre otros actos jurídicos, el identificado como C).- **CONTRATO DE COMPRAVENTA** celebrado entre \*\*\*\*\* , por su propio derecho y en su carácter de apoderado de los señores \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* como parte vendedora y \*\*\*\*\* (aquí demandado) como comprador del bien inmueble identificado como **FRACCIÓN "A"** resultante de la división de la fusión de \*\*\*\*\* fracciones del predio ubicado en \*\*\*\*\* , con clave catastral \*\*\*\*\* .

En relación con la compraventa anterior, se precisa en la cláusula primera, que el bien objeto de la compraventa antes citada, tiene la superficie medidas y colindancias precisadas en el punto primero del capítulo de antecedentes, que en lo conducente se lee (foja \*\*\*\*\* reverso, tomo \*\*\*\*\* de autos): superficie de \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros cuadrados (\*\*\*\*\* m<sup>2</sup>); medidas y colindancias:

Al Norte: \*\*\*\*\* metros con apertura de calle.

Al Noreste: \*\*\*\*\* metros, \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* metros con apertura de calle.

Toca Civil. 769/2021-8  
Exp. Num. 337/2017-2  
Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
Recurso: Apelación  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

Al Sureste: en \*\*\*\*\* metros,  
\*\*\*\*\* metros con apertura de calle.

Al Oeste: \*\*\*\*\* metros con fracción  
resto del predio que se divide.

La probanza anterior permite  
establecer que \*\*\*\*\* adquirió mediante  
compraventa el bien raíz identificado con la cuenta  
catastral \*\*\*\*\* , con superficie de \*\*\*\*\*  
metros \*\*\*\*\* centímetros cuadrados (\*\*\*\*\*  
m2.)

El hecho anterior se encuentra  
corroborado con la contestación del demandado  
\*\*\*\*\* a los hechos 3 y 5 de la demanda, en los  
términos siguientes:

*“... 3.- El correlativo que se contesta es totalmente FALSO, ya que el suscrito delimito (sic) la propiedad de mi terreno desde el momento en que adquirí el mismo, el cual tengo en posesión pública, pacífica y a título de dueño el bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , el cual consta de una superficie real de 4,357 metros cuadrados esto desde la realización de la compra del citado inmueble mismo que fue debidamente protocolizado y pasado ante la fe del titular de la Notaría Pública número Cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, en la escritura número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\* , y fue precisamente en ese año \*\*\*\*\* cuando el suscrito (sic) contraté al señor \*\*\*\*\* , para poner los postes y malla ciclónica que delimitan mi predio con todos y cada uno de sus colindantes, desde este momento hago del*

Toca Civil. 769/2021-8  
Exp. Num. 337/2017-2  
Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
Recurso: Apelación  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

conocimiento de este órgano jurisdiccional que la presente compra como obra en el anverso de la foja \*\*\*\*\* cláusula séptima respecto al capítulo del Hecho Jurídico, el cual para mejor proveer me permito transcribir: **‘Las partes convienen en celebrar el presente contrato AD-CORPUS y no AD-MESURAM, por lo que de existir exceso o disminución en las medidas precisadas en la presente escritura no se reservan el ejercicio de cualquier acción derivada por tal situación’** por lo que si bien es cierto existe una diferencia de la superficie establecida en el citado testimonio realizado con motivo de la compraventa y la superficie real de la que el suscrito (sic) soy propietario esto en razón de que como fue debidamente establecido en el acuerdo de voluntades motivo de la compraventa de mi bien inmueble el ya referido contrato se realizó AD-CORPUS, y como lo acreditaré en el momento procesal oportuno resulta totalmente falso de toda falsedad que el suscrito (sic) haya desposeído de una fracción de terreno de la hoy actora, de la cual insiste de manera maliciosa no precisa en su demanda inicial cuál es la supuesta fracción de terreno que le fue desposeída por el suscrito (sic) lo cual me deja en estado de indefensión y me genera incertidumbre jurídica.” (Fojas \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , tomo \*\*\*\*\* de autos.)

“... 5.- El correlativo que se contesta es FALSO, esto en razón de que del contenido de la escritura pública que anexa el hoy actor lo único que acredita es que es propietaria de un bien inmueble, del cual el suscrito (sic) NUNCA ha desposeído ninguna fracción o porción de terreno, la cual nuevamente insisto de manera maliciosa, la misma nunca precisa en su demanda inicial a qué porción se refiere. Ya que como lo acreditaré en el momento procesal oportuno el suscrito (sic) he tenido la posesión pública, pacífica y título de dueño una porción de terreno con superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados aproximadamente, la cual se encuentra debidamente legitimada en el contrato de compraventa realizada por el suscrito (sic) con la parte vendedora, el cual se realizó AD-

*CORPUS, y si bien es cierto la superficie de mi predio es mayor a la establecida en el plano catastral y superficie señalada en la citada escritura, el suscrito (sic) nunca he desposeído de fracción o porción alguna del predio de la actor (sic) la cual nuevamente insisto de manera maliciosa y tendenciosa es omisa en precisar las colindancias de la supuesta fracción o porción de terreno que le fue desposeída por el suscrito.” (Fojas \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , tomo \*\*\*\*\* del principal.)*

De lo transcrito se colige, como acertadamente lo precisó la parte accionante en sus agravios, desde que contestó la demanda incoada en su contra, \*\*\*\*\* de manera espontánea aceptó expresamente que la superficie del inmueble que posee tiene una superficie total de \*\*\*\*\* metros cuadrados (\*\*\*\*\*m<sup>2</sup>); esto es, un área mucho mayor a la que adquirió según el contrato de compraventa constante en la escritura pública número \*\*\*\*\* ya referida, la cual refiere tener una superficie de \*\*\*\*\* M<sup>2</sup>.

Asimismo, la aceptación anterior se robustece con la prueba confesional a cargo del demandado, desahogada el veintiocho de septiembre de dos mil dieciocho (fojas \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* , tomo \*\*\*\*\* de autos); pues al absolverá las posiciones 1, 2, 3, 8, 9 y 10, el demandado dijo:

*“... 1. Que usted es propietario del predio que se identifica como Fracción A, resultante de*

Toca Civil. 769/2021-8  
 Exp. Num. 337/2017-2  
 Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
 Recurso: Apelación  
 Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*la división de la fusión de 3 fracciones del predio ubicado en \*\*\*\*\*.*

**Respuesta:** Sí.

*2. Que usted adquirió el predio a que se refiere la posición inmediata anterior con una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados.*

**Respuesta:** Sí, pero esa propiedad fue adquirida ad-corporis desconociendo exactamente los metros que eran ya que fueron varias personas que me lo vendieron.

*3. Que usted mediante la escritura pública número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\* , otorgada por el Lic. Gerardo Cortina Mariscal, aspirante a Notario Público, en funciones de fedatario sustituto de la Notaría Pública Número 5, de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, por licencia otorgada a la Lic. Patricia Mariscal Vega, adquirió el predio descrito en la posición número uno.*

**Respuesta:** Sí.

*...8. Que usted ostenta la posesión de una fracción de aproximadamente \*\*\*\*\* metros cuadrados del predio que se identifica como lote de terreno número \*\*\*\*\* , resultante de la fusión y lotificación de predios, localizada en \*\*\*\*\* .*

**Respuesta:** Sí.

*9. Que usted tiene la posesión de un predio con superficie de total de aproximadamente \*\*\*\*\* m2.*

**Respuesta:** Sí.

*10. Que el predio del que usted ostenta la posesión y al que se refiere la posición número uno abarca una superficie mayor respecto de la que adquirió mediante la escritura pública número \*\*\*\*\* .*

**Respuesta:** Sí, por haberse adquirido Ad Corpus.” (Fojas \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* -reverso-del tomo I del principal.)

Las respuestas antes precisadas, valoradas en términos del artículo 490 del Código

Procesal Civil en vigor, tienen valor indiciario, en razón de que de ellas se desprende la aceptación de hechos propios que perjudican al absolvente, como son: adquirió la fracción A resultante de la división de la fusión de tres fracciones del predio ubicado en \*\*\*\*\*; que la superficie que compró es de \*\*\*\*\* metros cuadrados (\*\*\*\*\* m<sup>2</sup>); encontrarse en posesión de un inmueble con superficie total de \*\*\*\*\* metros cuadrados (\*\*\*\*\* m<sup>2</sup>); que esa área es mayor a la que el demandado adquirió en la compraventa constante en la escritura pública número cincuenta mil cuarenta y cinco, de fecha quince de junio de dos mil siete, pasada ante la fe del licenciado GERARDO CORTINA MARISCAL, Aspirante a Notario Público, en funciones de fedatario sustituto de la Notaría Pública Número 5, de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, por licencia otorgada a la licenciada PATRICIA MARISCAL VEGA.

Ahora bien, de lo antes expuesto se aprecia que el bien cuya reivindicación pretende la parte actora -aquí apelante- forma parte de un inmueble mayor, por lo que para determinar la identidad de la fracción inmueble a reivindicar, la prueba pericial es la idónea para dilucidarlo, según se desprende de las tesis siguientes:

Toca Civil. 769/2021-8  
Exp. Num. 337/2017-2  
Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
Recurso: Apelación  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

**“Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Novena Época  
Materias(s): Civil  
Tesis: IX.1o.91 C  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXV, Febrero de 2007, página 1599  
Tipo: Aislada**

**ACCIÓN REIVINDICATORIA. NO ES NECESARIO QUE EN LA DEMANDA SE INDIQUEN LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL BIEN QUE SE RECLAMA, CUANDO SE MANIFIESTA QUE ÉSTE SE ENCUENTRA DENTRO DE OTRO DE MAYOR EXTENSIÓN.**  
*No es necesario que en la demanda en la que se ejercita la acción reivindicatoria de un inmueble, se indiquen las medidas y colindancias de éste cuando, según se manifiesta, se encuentra dentro de otro que tiene mayor extensión, pues se trata de un dato que el propio actor puede ignorar y respecto del cual se requieren conocimientos técnicos para dilucidarlo, por lo que la única obligación del accionante es demostrarlas durante el juicio mediante las pruebas respectivas, de entre las cuales tiene singular relevancia la pericial. Sostener lo contrario, implicaría obligar al reivindicante a desahogar una pericial sobre la superficie que, según dice, la tiene ilegalmente en su poder el demandado, antes de iniciar el juicio.”*

**“Octava Época  
Materias(s): Civil  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XI, Marzo de 1993, página 196  
Tipo: Aislada**

**ACCION REIVINDICATORIA. COMO REGLA GENERAL LA PERICIAL ES MEDIO PROBATORIO IDONEO PARA ACREDITAR LA IDENTIDAD DEL INMUEBLE.** *El elemento de la acción reivindicatoria consistente en la identidad del inmueble reclamado, no puede acreditarse con el señalamiento de un domicilio por la parte actora, para emplazar a juicio al demandado, y que en ese lugar lo localice el diligenciarario, puesto que evidentemente la identificación del predio requiere de prueba*



*directa en ese sentido como puede serlo la pericial, para así llegar a la certeza de que un inmueble determinado, es el mismo que pretende el actor, sin excluir desde luego, alguna otra que resulte apta para tal fin, como la confesión o bien la circunstancia de reconvenir la usucapión, o cualquier otra que lleve a una conclusión cierta de identificación.”*

En esta tesitura, para acreditar la identidad del bien inmueble poseído por el demandado con el que pretende reivindicar la parte actora, en el juicio de origen se aportaron las periciales siguientes:

1.- Pericial en materia de Topografía, expedida por el arquitecto AURELIO TOLEDO VELASCO, perito designado por la parte actora - aquí apelante-, probanza a la que se le otorga valor indiciario conforme a lo establecido en los artículos 458, 461, 465 y 490 de la Ley Adjetiva Civil en vigor; por reunir los requisitos que exigen los artículos 461 y 465 fracción I del invocado cuerpo adjetivo civil.

De dicho dictamen se desprende lo siguiente:

**“... ANTECEDENTES**

*I. Escrito inicial de demanda y contestación a la misma.*

*II. Escritura pública número \*\*\*\*\*, libro \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del notario público número dos de la novena demarcación notarial en el Estado de Morelos, Licenciado Marcelino Fernández Urquiza, ante quien se hizo constar el contrato de compraventa celebrado entre*

Toca Civil. 769/2021-8  
 Exp. Num. 337/2017-2  
 Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
 Recurso: Apelación  
 Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

\*\*\*\*\* , representada por \*\*\*\*\* , en su carácter de compradora y por otra parte como vendedora la moral denominada \*\*\*\*\* , representada por \*\*\*\*\* , respecto del inmueble con construcciones identificado como lote de terreno número \*\*\*\*\* , resultante de la fusión y lotificación de predios localizado en \*\*\*\*\* , con las siguientes:

**Superficie.-** En \*\*\*\*\* M2 (\*\*\*\*\* metros cuadrados)

### **Medidas y colindancias**

Al norte.- En \*\*\*\*\* M con apertura de calle

Al este.- En \*\*\*\*\* M con fracción "A" Guardería

Al sureste.- En \*\*\*\*\* M con apertura de calle.

Al sur.- En \*\*\*\*\* M con \*\*\*\*\* .

Al oeste.- En \*\*\*\*\* M con lotes número \*\*\*\*\* .

**III. Escritura** \*\*\*\*\* , volumen \*\*\*\*\* , página \*\*\*\*\* , de fecha \*\*\*\*\* , pasada ante la fe del notario público número cinco licenciada Patricia Mariscal Vega, ante quien se hizo constar el contrato de compraventa celebrado entre \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , como vendedores y por otra parte como comprador \*\*\*\*\* , respecto de la fracción 'A' resultante de la división de la fusión de 3 fracciones del predio ubicado en \*\*\*\*\* , con la siguiente:

**Superficie.-** \*\*\*\*\* M2 (\*\*\*\*\* metros cuadrados)

### **Medidas y colindancias**

Al norte en norte (sic).- En \*\*\*\*\* M con apertura de calle.

Al noroeste.- En \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y

Toca Civil. 769/2021-8  
 Exp. Num. 337/2017-2  
 Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
 Recurso: Apelación  
 Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

\*\*\*\*\* M con apertura de calle

Al sureste.- En \*\*\*\*\*; \*\*\*\*\*; con  
 apertura de calle

Al oeste.- En \*\*\*\*\* M con fracción resto  
 del predio que se divide

### **DICTAMEN**

**... Pregunta d)**

Que el perito con el conocimiento de medidas, colindancias y superficie documentales de los predios descritos en los incisos a) y b) anteriores, colindantes entre sí; acuda físicamente a campo a verificar lo determinado en los documentos (escritura pública número \*\*\*\*\*, libro \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\* y escritura pública número \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*), realizando la medición directa en campo de ambos predios, observando el comportamiento, describiéndolo.

### **Respuesta**

De la medición física realizada en campo en los términos anotados se obtuvieron:

### **PARA EL LOTE UNO**

**Superficie.- \*\*\*\*\* M<sup>2</sup> (\*\*\*\*\* metros cuadrados)**

### **Medidas y colindancias**

**Al noroeste.-** En línea ligeramente quebrada de dos tramos \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* M con apertura de \*\*\*\*\*.

**Al noreste.-** En \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* M con área que ocupa la fracción 'A'

**Al sureste.-** En línea quebrada de tres tramos \*\*\*\*\*; \*\*\*\*\* M con apertura de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* M con \*\*\*\*\*.

**Al suroeste.-** En \*\*\*\*\* M con lote \*\*\*\*\*.

### **PARA LA FRACCIÓN 'A'**

Toca Civil. 769/2021-8  
 Exp. Num. 337/2017-2  
 Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
 Recurso: Apelación  
 Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

**Superficie.- \*\*\*\*\* M2 (\*\*\*\*\* )**

**Medidas y colindancias**

**Al noreste.-** En línea curva de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* M con apertura de \*\*\*\*\*.

**Al oriente.-** En sector circular que va de noreste a sureste de \*\*\*\*\* M con apertura de \*\*\*\*\*.

**Al suroeste.-** En \*\*\*\*\* M con lote uno

Lo observado de la medición física directa encontré:

Que el lote uno a pesar de existir prácticamente correspondencia en las medidas perimetrales de su polígono con diferencias mínimas, con lo documental la superficie sí difiere, tanto que **esta diferencia corresponde a la cantidad de \*\*\*\*\* M2 (\*\*\*\*\* metros cuadrados)**. Siendo menor la física que la documental.

Por cuanto a la **fracción 'A'** la diferencia es de \*\*\*\*\* M2 (\*\*\*\*\* metros cuadrados), siendo mayor la ocupada actualmente por la demandada y menor la que ampara la escritura aludida.

**... Pregunta h)**

Que determine el perito las medidas, colindancias y superficie de la fracción ocupada por un predio sobre el otro, anotando cuál se excede en dimensiones

**Respuesta**

De la sobreposición expuesta en anexo III, se desprende la existencia de área ocupada **por la fracción 'A'** y que pertenece al lote uno, misma que consta de:

**Superficie.- \*\*\*\*\* M2 (\*\*\*\*\* metros cuadrados)**

**Medidas y colindancias**

**Al noreste.-** En línea ligeramente curva de \*\*\*\*\* M con apertura de \*\*\*\*\* en

Toca Civil. 769/2021-8  
 Exp. Num. 337/2017-2  
 Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
 Recurso: Apelación  
 Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*misma orientación \*\*\*\*\* M con fracción 'A'*

***Al sureste.- En \*\*\*\*\* M con apertura de \*\*\*\*\****

***Al suroeste.- En \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* M con lote \*\*\*\*\*.***

***La escritura que ampara la fracción 'A', al realizar su trazo gráfico se vuelve inconsistente, la superficie contenida dentro de ese trazo prácticamente desaparece, están mal sus medidas que colindan con calle.***

***Pregunta i)***

*Que el perito se sienta con la libertad de ampliar sus observaciones para coadyuvar a una mejor solución del presente juicio.*

***Respuesta***

*Toda vez que el suscrito (sic) me constituí en los inmuebles motivo de la pericial, y habiendo escudriñado la documentación que obra en autos, insisto en que efectivamente existe una afectación de la fracción 'A' sobre el lote uno, que se encuentra plasmado y para mayor ilustración exhibo plano denominado Anexo III.*

*Por otra parte la escritura que ampara la fracción 'A', al realizar su trazo gráfico se vuelve inconsistente, la superficie contenida dentro de ese trazo prácticamente desaparece, **están mal sus medidas que colindan con calle.***

***... Pregunta k)***

*Que exponga sus conclusiones*

***Respuesta***

***Me parece que de lo expuesto se puede concluir:***

*\* De la medición en campo del lote uno resultante de la fusión y lotificación de predios localizado en \*\*\*\*\* , me resulta una superficie menor a la establecida en la escritura \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\* , **atribuido este hecho a la fracción de terreno ocupado por la demandada,***

Toca Civil. 769/2021-8  
 Exp. Num. 337/2017-2  
 Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
 Recurso: Apelación  
 Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

***propiedad del actor.***

*\* De la medición en campo de la fracción 'A' resultante de la división de la fusión de 3 fracciones del predio ubicado en \*\*\*\*\* , resulta una superficie mayor a la establecida en la escritura pública número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\* , lo que es debido a que esta fracción 'A' contiene una fracción que es propiedad del actor.*

*\* Las medidas de la fracción 'A' descritas en escritura, son excesivamente discrepantes con lo físico, mientras que en esta escritura, resulta la suma de sus tramos en línea curva un total de \*\*\*\*\* MI, mientras que las físicas dan un total \*\*\*\*\* MNI (\*\*\*\*\* metros cuadrados). Por consecuencia las superficies también son discrepantes, la de escritura resulta graficada \*\*\*\*\* M2 debiendo ser \*\*\*\*\* M2, se concluye la existencia de errores en esta escritura, con independencia de que la medición física resultan \*\*\*\*\* M2 (\*\*\*\*\* metros cuadrados). Existiendo una diferencia de \*\*\*\*\* M2 (\*\*\*\*\* metros cuadrados) **siendo esta superficie la que tiene en posesión indebidamente la fracción 'A' y que es propiedad de la actora. [...]**” ” (Fojas \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* , tomo \*\*\*\*\* de autos.)*

2.- Experticia en materia de Topografía y Agrimensura, rendido por el arquitecto \*\*\*\*\* , perito designado por el demandado; probanza a la que se le da valor indiciario en términos de los arábigos 458, 461, 465 y 490 del Código Procesal Civil en vigor; por satisfacer los extremos que exigen los numerales 461 y 465 fracción I del citado código adjetivo civil.

De ese dictamen se destaca lo siguiente:

*“... El predio en mención (perteneciente a la parte actora) al momento de los trabajos se encuentra ocupado por una construcción de tipo nave industrial; siendo este de topografía plana con pendiente natural hacia \*\*\*\*\* del 2% aproximadamente y un desnivel pronunciado sobre el mismo lindero.*

*De forma trapezoidal, cuenta con una **superficie física de \*\*\*\*\* m2 y un perímetro de \*\*\*\*\* ml**, esto recabado mediante levantamiento topográfico con equipo denominado ‘**estación total**’, el cual es un instrumento electro-óptico utilizado en topografía, cuyo funcionamiento se apoya en la tecnología electrónica. [...]*

*Predio (el de la actora) que también se encuentra registrado ante la Dirección General de Catastro del municipio de Emiliano Zapata, con número de **cuenta catastral \*\*\*\*\***, según copia original certificada del plano catastral que a la vista tuve con fecha \*\*\*\*\* , emitida por la dirección de predial y catastro del municipio de Emiliano Zapata, Morelos...*

*De este mismo plano catastral se desprende un dato sobresaliente que alienta la idea de descartar la invasión al predio en mención, ya que, en referencia a los puntos y vértices manifestados como linderos por el perito del demandante no coinciden con lo manifestado en el plano catastral y que el metraje que piden se restituya está dentro del predio contiguo de su propiedad en el lindero poniente...” (Fojas \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* , tomo \*\*\*\*\* del principal.)*

3.- Pericial en materia de Topografía, Agrimensura y Valuación, rendido por el ingeniero GUADALUPE LUCIO RAMÍREZ BRUGADA, perito

Toca Civil. 769/2021-8  
 Exp. Num. 337/2017-2  
 Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
 Recurso: Apelación  
 Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

designado por el juzgado de origen; medio probatorio al que se le confiere valor indiciario, en términos de los artículos 458, 461, 465 y 490 del Código Procesal Civil en vigor; por reunir los requisitos que exigen los artículos 461 y 465 fracción I del citado ordenamiento adjetivo civil.

De ese dictamen se desprende lo siguiente:

**“... h). Que determine el perito las medidas, colindancias y superficie de la fracción ocupada por un predio sobre el otro, anotando cuál se excede en sus dimensiones.**

**R.** Se determina según levantamiento una ocupación de \*\*\*\*\* metros de acuerdo a la sobre posición (se aprecia gráficamente el plano anexado con Clave 3)

Al Norte	En ***** metros colindando con *****.
Al Este	En ***** metros colindando con Fracción ‘A’
Al Sureste	En ***** metros colindando con *****.
Al Oeste	En tres tramos de ***** , ***** y ***** metros en línea ligeramente quebrada colindando con ‘Lote # *****’
Superficie total	***** metros cuadrados.

**i) Que el perito se sienta con la libertad de ampliar sus observaciones para coadyuvar a una mejor solución del presente juicio.**

**R.** Se observa que la colindancia Este para el actor y la colindancia Oeste para el demandado ya existía antes de la



Toca Civil. 769/2021-8  
 Exp. Num. 337/2017-2  
 Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
 Recurso: Apelación  
 Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*compraventa por la parte demandada, así también que la suma de las colindancias para el actor en su perímetro según documental es \*\*\*\*\* ml y según levantamiento físico \*\*\*\*\* ml, en la parte demandada en su perímetro según documental es de \*\*\*\*\* ml y según levantamiento físico \*\*\*\*\* ml.*

**...k) Que exponga sus conclusiones.**

*Al realizar los levantamientos de ambos predios, la parte actora no tiene limitación física hacia el poniente por ser de su propiedad, y el predio del demandado está perfectamente delimitado en su perímetro, el área que se estima como faltante se calculó en base a las documentales presentadas por las partes, y se da respuesta puntal a cada pregunta planteada conforme a mi leal saber y entender en la técnica.*

**...AMPLIACIÓN DE PUNTOS**

**...b).- Que el perito determine si los predios son colindantes entre sí.**

*R. Realizada la inspección judicial de cada predio, sus medidas, colindantes, ambos predios existe colindancia entre ellos, del actor con demandado al Oriente y del demandado con el actor al Poniente.*

**c).- Que el perito determine si alguno de los predios rebasa la superficie del contiguo, así como la superficie con que es rebasado el inmueble que sufre la pérdida de superficie.**

*De acuerdo a las documentales exhibidas en este expediente, resulta un total de superficie para el 'LOTE \*\*\*\*\*' de \*\*\*\*\* metros cuadrados y en el levantamiento topográfico tomando las medidas obtenidas da un total de superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, le falta una superficie de \*\*\*\*\* m2. Basándonos en la documental del predio conocido como 'FRACCIÓN A' da un resultado de superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados y en comparación con levantamiento topográfico realizado da una superficie total de \*\*\*\*\* metros cuadrados, por lo cual dicho predio tiene un*

Toca Civil. 769/2021-8  
 Exp. Num. 337/2017-2  
 Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
 Recurso: Apelación  
 Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*excedente de \*\*\*\*\* metros cuadrados, aun así le faltaría al actor una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, aclarando según medidas documentales y recorriendo hacia el oriente resulta una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, aun así le falta \*\*\*\*\* bm2. (Ver plano anexo Clave 3).*

**d).- Que el perito señale cómo llegó a determinar que existe afectación de un inmueble sobre el otro, argumentando su dicho.**

*R. A compulsa de las documentales exhibidas en este expediente, el levantamiento topográfico, realizado los planos correspondientes, basándome en dichas medidas obtenidas por los mismos, comparando los planos obtenidos tanto por la documental como por levantamiento realizado, se sobrepone y resulta la superficie de afectación entre ambos predios. (\*\*\*\*\* M2) [...]” (Fojas \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* , tomo \*\*\*\*\* del principal.)*

Los anteriores medios de convicción, adminiculados entre sí, valorados en términos del artículo 490 de la Ley Adjetiva Civil en vigor, permiten arribar a las conclusiones siguientes:

Conforme al levantamiento en campo de las medidas y colindancias de los inmuebles pertenecientes a las partes, tales porciones de terreno presentan discrepancias en su superficie, medidas y colindancias respecto de las asentadas en los títulos de propiedad de cada predio.

En el predio identificado como fracción “A” la superficie excedente es de \*\*\*\*\* m2, según pericial a cargo del perito de la parte actora;

y, de \*\*\*\*\* m2, según el perito designado por el juzgado; superficies que coinciden con el área de \*\*\*\*\* m2 cuya reivindicación aproximada reclama la parte actora, aquí apelante; esto es, la superficie reclamada por la accionante se encuentra formando parte del predio propiedad del demandado \*\*\*\*\*.

En estas condiciones, se considera que es el dictamen suscrito por el ingeniero GUADALUPE LUCIO RAMÍREZ BRUGADA, perito designado por el juzgado de primera instancia, el que debe servir de base para establecer la superficie, medidas y colindancias de la fracción inmueble a reivindicar.

Ello es así, en razón de que el arquitecto AURELIO TOLEDO VELASCO, perito designado por la parte actora sólo atendió los antecedentes arrojados en la medición en campo y los datos que obtuvo de la escritura pública número \*\*\*\*\* , libro \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\* y escritura pública número \*\*\*\*\* , de fecha \*\*\*\*\* , según se lee en la respuesta que el citado experto dio a la pregunta d) de su dictamen.

Por su parte, arquitecto \*\*\*\*\* , experto designado por la parte demandada, negó que la porción inmueble cuya reivindicación demanda la accionante forme parte del predio

Toca Civil. 769/2021-8  
Exp. Num. 337/2017-2  
Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
Recurso: Apelación  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

perteneciente al demandado, por lo que no se ocupó de establecer extensión, medidas o colindancias que en su caso pudieran corresponder a la fracción territorial excedente.

Así pues, se considera que es el dictamen del ingeniero GUADALUPE LUCIO RAMÍREZ BRUGADA, perito designado por el juzgado el más confiable para establecer con precisión el área a reivindicar, porque su experticia se basa en la compulsas de las documentales exhibidas en el expediente de origen, el levantamiento topográfico, planos catastrales, planos obtenidos con base en la documentación ofrecida por las partes y como resultado del levantamiento topográfico realizado, así como la sobreposición de tales planos.

**Por ello, aun cuando la parte actora en su escrito inicial de demanda afirmó que la superficie a reivindicar es de \*\*\*\*\* m2 (\*\*\*\*\* metros cuadrados); sin embargo, como ya se dijo, es el dictamen del perito tercero el que atendió mayores elementos para determinar la superficie que realmente ocupa el demandado \*\*\*\*\* , la cual abarca una extensión de \*\*\*\*\* m2, y, por ende, se determina que es esa la fracción inmueble a reivindicar.**

Toca Civil. 769/2021-8  
 Exp. Num. 337/2017-2  
 Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
 Recurso: Apelación  
 Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

Sobre lo anterior, no pasa desapercibido que el arquitecto \*\*\*\*\* , perito designado por el demandado, estableció en su dictamen que la superficie faltante al predio de la parte actora, se ubica entre los lotes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , ambos pertenecientes a dicha parte accionante.

No obstante la experticia anterior no está robustecida con alguna otra probanza, sino que está contradicha con la diversa experticia a cargo del arquitecto AURELIO TOLEDO VELASCO, designado por la actora; probanza a la que se le confiere valor indiciario en términos de los artículos 458, 461, 465 y 490 del Código Procesal Civil en vigor; por reunir los requisitos que exigen los artículos 461 y 465 fracción I del citado ordenamiento adjetivo civil.

De ese dictamen se desprenden estas conclusiones:

*“... Siguiendo la tónica de preguntas planteadas por la parte demandada me permito establecer cuadro comparativo de las sumas de las superficies que corresponden a los lotes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , asentadas en escrituras públicas haciendo el comparativo con la suma de lo plasmado en planos catastrales que obran en foja \*\*\*\*\* .*

	<i>Superficie de escrituras</i>	<i>Superficie de plano catastral</i>	<i>Diferencia</i>

Toca Civil. 769/2021-8  
 Exp. Num. 337/2017-2  
 Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
 Recurso: Apelación  
 Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

Lote *****	***** M2	***** M2	
Lote *****	***** M2	***** M2	
Superficie total	***** M2	***** M2	***** M2

\* Esta cantidad de \*\*\*\*\* M2 corresponde a la diferencia de las sumas entre documentales de los lotes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , consistentes estos en escrituras de cada uno y planos catastrales, de igual forma, **DIFERENCIA QUE NOS DEJA CON TODA CLARIDAD QUE EXISTE IDENTIDAD PLENA Y TOTAL DE LOS LOTES \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* PROPIEDAD DE LOS ACTORES.**

\* Si bien es cierto que del cuadro expuestos (sic) en respuesta a pregunta 10 (diez) en donde resulta una diferencia de \*\*\*\*\* M2 (\*\*\*\*\* metros cuadrados) entre las sumas de los lotes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , pareciéndome que debo repetir que se debe a que el sobrante de \*\*\*\*\* M2 (\*\*\*\*\*) lo tiene tomado actualmente la fracción 'A', faltándole físicamente esta cantidad al lote \*\*\*\*\*.

\* En respuesta a pregunta 11 (once) se hizo cuadro comparativo de la sumas (sic) de los lotes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , de manera física y documental, correspondiendo este último a lo asentado en plano catastral que obra en foja \*\*\*\*\* , resultando de igual forma una diferencia de \*\*\*\*\* M2 (\*\*\*\*\* metros cuadrados), que reitero se debe a que la fracción 'A' tiene tomados \*\*\*\*\* M2 (\*\*\*\*\*) lo tiene tomado actualmente la fracción 'A'. que corresponde físicamente al lote

Toca Civil. 769/2021-8  
 Exp. Num. 337/2017-2  
 Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
 Recurso: Apelación  
 Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

\*\*\*\*\*.” (Fojas \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* ,  
 tomo \*\*\*\*\* del sumario.)

Asimismo, no pasa inadvertida la experticia rendida por el ingeniero GUADALUPE LUCIO RAMÍREZ BRUGADA, experto designado por el juzgado de origen. De esta pericial se observan las conclusiones siguientes:

**“... CONCLUSIONES**

*Siendo que la parte actora no tiene limitación física en estos dos lotes (\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*) al ser de su propiedad, analizando las medidas perimetrales del Lote \*\*\*\*\* según levantamiento topográfico da un total de \*\*\*\*\* metros y la medida perimetral de la Escritura número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\* es de \*\*\*\*\* metros, dando un total de diferencia de menos \*\*\*\*\* metros, en donde la medida perimetral de la escritura es mayor a la medida perimetral de levantamiento topográfico, mientras que en el ‘Lote \*\*\*\*\*’ la medida perimetral, resultado de levantamiento topográfico es de \*\*\*\*\* metros y según escritura número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\* , es de \*\*\*\*\* metros, habiendo una diferencia mínima de más \*\*\*\*\* metros, por lo cual las medidas perimetrales al estar correctas y/o mayores a la escritura, debería dar como resultado una superficie similar a las escrituras. Por lo tanto, es el caso que pudiera haber un error por el distinto método de medida realizada en las escrituras.*

Toca Civil. 769/2021-8  
Exp. Num. 337/2017-2  
Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
Recurso: Apelación  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*Realizando visita se observó que en la colindancia Noroeste del lote denominado 'Lote 2', colindante con el 'Lote \*\*\*\*\*' (según escrituras) existe un terreno baldío que no lo contempla el propietario del 'Lote \*\*\*\*\*' ni el propietario del 'Lote \*\*\*\*\*', tal es el caso que puede ser una fracción de lo faltante al 'Lote \*\*\*\*\*', con una superficie adicional de \*\*\*\*\* m2 correspondiente al mismo propietario de 'Lote \*\*\*\*\*'. (Ver plano anexo T-2)." (Fojas \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* , tomo \*\*\*\*\* del sumario.)*

El anterior medio de acreditación, ponderado en términos de los numerales 458, 461, 465 y 490 del Código Procesal Civil en vigor, no se le confiere valor probatorio alguno, dado que en las conclusiones de dicha probanza se asentaron datos que corresponden a los lotes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , mismos que no forman parte de la litis, misma que se centró en el lote \*\*\*\*\* perteneciente a la actora y la fracción "A" propiedad del demandado.

Por cuanto hace a la junta de peritos llevada a cabo el veintitrés de octubre de dos mil veinte (fojas \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* del tomo \*\*\*\*\* de autos); justipreciada en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, se le concede valor indiciario, en razón de que de las respuestas a las preguntas hechas a los peritos GUADALUPE LUCIO RAMÍREZ BRUGADA y AURELIO TOLEDO VELASCO, se advierte que ambos expertos



sostuvieron sus dictámenes ponderados en párrafos que anteceden.

**En estas condiciones, al haberse demostrado la propiedad de la cosa que reclama y que el demandado está en posesión de la cosa perseguida, como atinadamente lo ponderó el juez natural en el considerando VI del fallo apelado, cuyos razonamientos y fundamentos se comparten por estimarlos apegados a Derecho y se tienen aquí por reproducidos para los efectos legales correspondientes; conforme a lo expuesto en esta resolución, se concluye que también se demostró la identidad del bien raíz que posee el demandado \*\*\*\*\* con la fracción inmueble que pretende reivindicar la parte actora aquí apelante, por lo que se declaran procedentes las pretensiones identificadas con los incisos A).- y B).- del escrito inicial de demanda.**

Consecuentemente, en atención al artículo 694, fracción II y último párrafo, del Código Procesal Civil en vigor, antes citado, la parte interesada deberá solicitar la ejecución correspondiente, pues la ejecución directa de la sentencia es a petición del interesado.

**Por cuanto al pago de daños y perjuicios, pretensión demandada en el inciso**

Toca Civil. 769/2021-8  
Exp. Num. 337/2017-2  
Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
Recurso: Apelación  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

**C).- del escrito inicial de demanda,** consistente en una renta mensual que deberá pagar el demandado por la ocupación ilegal del inmueble materia del juicio, hasta la total solución del asunto, fijada por perito y cuantificada en ejecución de sentencia; **así como al pago de la prestación marcada con el inciso D).- del mismo escrito inicial, relativa al pago de gastos y costas del juicio,** no ha lugar a pronunciarse sobre tales pretensiones, en razón de que la parte actora aquí apelante no esgrimió agravio alguno al respecto.

Ello se estima así, en atención a que en términos de los artículos 537 y 550, fracción I, del Código Procesal Civil en vigor, que disponen:

*“**ARTÍCULO 537.-** De los agravios. La expresión de agravios deberá contener una relación clara y precisa de los puntos de la resolución impugnada que el apelante considere le lesionen; los conceptos por los que a su juicio se hayan cometido; y, las leyes, interpretación jurídica o principios generales de Derecho que estime han sido violados, o por inexacta aplicación o falta de aplicación.*

*De la misma manera podrá ser motivo de agravio el que en la sentencia se haya omitido estudiar alguno de los puntos litigiosos o de los medios de prueba rendidos, o que la resolución no sea congruente con las pretensiones y las cuestiones debatidas en el juicio. También deberán expresarse agravios en relación con las que se consideren violaciones cometidas a las normas esenciales del procedimiento. Además, en el escrito de expresión de agravios, deberá indicarse si el apelante*

*ofrecerá pruebas, y los puntos sobre los que versarán, con sujeción a lo que previene el artículo 549 de este Código.”*

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

**I.** *Se limitará a estudiar y decidir sobre los agravios que haya expresado el apelante, sin que pueda resolver cuestiones que no fueron materia de éstos o consentidos expresamente por las partes;*

*Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior los casos en que el Magistrado observe que la resolución combatida, en cuanto al fondo, viola un principio constitucional, si con ella se afecta el interés general y no sólo el particular del apelante en forma concreta;*

**II.** *Si el agravio versa sobre una defensa dilatoria distinta de la declinatoria o de las resueltas en la audiencia de conciliación o depuración, que haya sido declarada procedente en primera instancia y la resolución fuere revocatoria, decidiendo que debe entrarse a estudiar el fondo del negocio, la sentencia de segunda instancia resolverá de oficio, en su integridad, la cuestión debatida, fallando sobre los puntos materia del litigio;*

**III.** *En caso de que la sentencia de primera instancia apelada fuere absolutoria, por haberse declarado procedente alguna contrapretensión perentoria, si la resolución fuere revocatoria en este punto, decidirá también el fondo de la cuestión litigiosa en la forma en que se indica en la fracción anterior;*

**IV.** *Si hubiere recurso o incidente pendientes, salvo los que se refieren a ejecución o rendición de cuentas, y la sentencia decidiere el fondo del asunto, mandará que éstos queden sin materia y ordenará su archivo, una vez que la sentencia de segunda instancia cause ejecutoria;*

Toca Civil. 769/2021-8  
Exp. Num. 337/2017-2  
Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
Recurso: Apelación  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*V. Se resolverá en la sentencia lo que proceda respecto a condenación en gastos y costas; y,*

*VI. En todo lo demás serán aplicables a las sentencias de segunda instancia las reglas establecidas en este Código para las de primer grado.”*

De la exégesis de dichos preceptos legales se colige que el Tribunal de Alzada no está autorizado para revisar de oficio lo decidido por el juzgado de origen, sino que debe someterse a lo expuesto en los agravios expresados por la recurrente; esto es, la parte inconforme debe proporcionar las bases para necesarias para evidenciar la ilegalidad del fallo reclamado; ello, por no actualizarse en el presente asunto alguna de las hipótesis para que opere la suplencia de la queja.

Así pues, en términos de la primera disposición legal supracitada, entre otros supuestos, en sus agravios las partes que se consideren afectadas con una determinación judicial, deben exponer los puntos de la resolución impugnada que estiman como lesivos y externar las razones por las que resultan contrarias a Derecho, ya sea por inaplicación o inexacta aplicación de normas aplicables o su interpretación jurídica.

Por ende, al estar regida la apelación por el principio de estricto derecho, sin que el asunto de origen actualice alguna excepción a la aplicación

de dicho principio, esta Sala está impedida para efectuar un estudio oficioso de esos tópicos, en razón de que no fueron controvertidos por la parte disidente.

En este tenor de ideas, ha lugar a **revocar** y así se **REVOCA la sentencia definitiva de treinta de septiembre de dos mil veintiuno**, dictada por el Juez Primero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, en el expediente civil número **337/2017-2**, relativo al juicio **ordinario civil reivindicatorio**, promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\*.

**IX. Análisis de los agravios expuestos por la parte demandada.** En atención a que ha prosperado el recurso de apelación interpuesto por la parte actora en contra de la sentencia definitiva de treinta de septiembre de dos mil veintiuno, y, y por ende se ordena revocar la sentencia de primera instancia, los agravios de la parte demandada expuestos en contra de dicho fallo **han quedado sin materia.**

Lo anterior, en razón de que la parte demandada sustenta sus agravios en la actuación temeraria de la actora, quien en el fallo de primera instancia se determinó no acreditó su acción reivindicatoria; sin embargo, conforme a los fundamentos y razonamientos expuestos en la

Toca Civil. 769/2021-8  
Exp. Num. 337/2017-2  
Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
Recurso: Apelación  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

presente, los cuales se dan aquí por íntegramente reproducidos para los efectos legales conducentes, se arribó a la conclusión de que, contrariamente a lo establecido por el A quo, la parte actora sí demostró su acción, por lo que se declaró procedente revocar el fallo dictado en primera instancia. Esto es, los asertos del demandado, hoy apelante, parten de una premisa -fallo de primera instancia- que ha quedado insubsistente, por lo que no existe materia sobre la cual hacer un pronunciamiento.

**X. Gastos y costas en segunda instancia.** En términos del artículo 159 de la Ley Adjetiva Civil en vigor en el estado, no ha lugar a condenar al pago de gastos y costas; por no actualizarse ninguna de las hipótesis de ley.

Por lo expuesto, con fundamento en los artículos 105, 106, 530 y 550 del Código Procesal Civil vigente en el estado de Morelos, es de resolverse; y

## **SE RESUELVE**

**PRIMERO.** Se **CONFIRMA** el auto de veintiséis de junio de dos mil dieciocho, al haberse desistido la parte actora en el juicio natural del recurso de apelación que interpuso en contra de tal acuerdo.

Toca Civil. 769/2021-8  
 Exp. Num. 337/2017-2  
 Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
 Recurso: Apelación  
 Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

**SEGUNDO.** Se **REVOCA** la **sentencia definitiva de treinta de septiembre de dos mil veintiuno**, dictada por el Juez Primero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, en el expediente civil número **337/2017-2**, relativo al juicio **ordinario civil reivindicatorio**, promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\*; **determinación cuyos puntos resolutivos deberán quedar en la forma y términos siguientes:**

*“...PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto, la vía elegida es correcta y las partes tienen legitimación para poner en movimiento este órgano jurisdiccional.*

**SEGUNDO.** La parte actora \*\*\*\*\* acreditó los elementos constitutivos de su acción reivindicatoria; por su parte, el demandado \*\*\*\*\* no demostró sus defensas y excepciones; en consecuencia:

**TERCERO.** Se **DECLARA** que \*\*\*\*\* es la legítima propietaria de la fracción de terreno, cuyas medidas y colindancias se precisan a continuación:

Superficie total: \*\*\*\*\* metros cuadrados.

Medidas y colindancias:

Al Norte: En \*\*\*\*\* metros colindando con \*\*\*\*\*.

Al Este: En \*\*\*\*\* metros colindando con Fracción ‘A’.

Al Sureste: En \*\*\*\*\* metros colindando con \*\*\*\*\*.

Toca Civil. 769/2021-8  
 Exp. Num. 337/2017-2  
 Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
 Recurso: Apelación  
 Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*Al Oeste: En tres tramos de \*\*\*\*\* ,  
 \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* metros en línea  
 ligeramente quebrada colindando con 'Lote #  
 \*\*\*\*\*' .*

**CUARTO.** Se otorga a \*\*\*\*\* el pleno dominio sobre la fracción del bien raíz antes indicado.

**QUINTO.** Se **CONDENA** al demandado \*\*\*\*\* a entregar a la parte actora o a quien sus derechos represente, **la fracción inmueble precisada en el resolutivo tercero** de esta resolución.

**SEXTO.** Se concede al demandado \*\*\*\*\* el término de **CINCO DÍAS**, una vez que esta resolución cause ejecutoria, para que proceda a su cumplimiento, apercibido que de no hacerlo, se estará a las reglas de la ejecución forzosa.

**SÉPTIMO.** Se **CONFIRMA** la anotación preventiva que se ordenó realizar en el bien inmueble con folio electrónico \*\*\*\*\* propiedad de \*\*\*\*\* en cumplimiento a lo ordenado por auto de fecha dieciocho de diciembre del dos mil veinte, por lo que **gírese** atento oficio al **DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** a efecto de que ordene a quien corresponda proceda a dar cumplimiento a lo antes señalado.

**OCTAVO.** Se **ABSUELVE** al demandado del pago de la prestación reclamada en el inciso **C).- del escrito inicial de demanda.**

**NOVENO. NO HA LUGAR A CONDENAR** al pago de gastos y costas del juicio en esta primera instancia, por lo que cada parte reportará los que hubiere erogado.

**DÉCIMO.** **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE...”.**

**TERCERO.** Se **DECLARA SIN MATERIA** el recurso de apelación interpuesto por el



Toca Civil. 769/2021-8  
Exp. Num. 337/2017-2  
Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio  
Recurso: Apelación  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

demandado \*\*\*\*\* contra la resolución precisada en el punto resolutivo primero de esta sentencia.

**CUARTO.** No ha lugar a condenar al pago de gastos y costas en esta segunda instancia.

**QUINTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Con testimonio de esta resolución devuélvanse los autos al juzgado de origen y en su oportunidad archívese el toca como asunto concluido.

**A S Í,** por **unanimidad** de votos lo firman y resuelven los Magistrados que integran la Primera Sala del Primer Circuito Judicial del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos; **FRANCISCO HURTADO DELGADO,** por acuerdo de Pleno extraordinario del día veintisiete de abril de dos mil veintidós, para cubrir la ponencia 4, **LUIS JORGE GAMBOA OLEA,** -Integrantes, y **ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO,** -Presidente de la Sala y ponente en el presente asunto, ante **Noemi Fabiola González Vite,** Secretaria de Acuerdos quien autoriza y da fe.