



**PODER JUDICIAL**

UNA  
ADMI  
NIST  
RACI  
ÓN  
DE  
JUST  
ICIA  
PRO  
NTA,  
GRA  
TUIT  
A Y  
HON  
ESTA  
ES  
DIGN  
A DE  
ASPI  
RACI  
ÓN  
SOCI  
AL;  
UST  
ED  
PUE  
DE Y  
DEB  
E  
COL  
ABO  
RAR

\*\*\*\*\* también conocida como  
\*\*\*\*\*

PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO  
APEO Y DESLINDE  
EXP. 156/2022  
PRIMERA SECRETARIA

**Xochitepec, Morelos, a los veintidós días del mes de agosto del año dos mil veintidós.**

**V I S T O S** para resolver en **DEFINITIVA** los autos del expediente número **156/2022** del Índice de la *Primera Secretaría* de este H. Juzgado, relativo al **PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO** sobre diligencias de **APEO Y DESLINDE**, respecto a la **RECTIFICACION DE LA SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS** promovido por \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\* , y

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

Del escrito inicial de demanda y demás constancias que obran en el presente sumario, se desprende lo siguiente:

**1.- PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD.** Mediante escrito presentado el *veintinueve de marzo de dos mil veintidós*, ante la Oficialía de Partes Común del Octavo Distrito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\* promoviendo en la vía **NO CONTENCIOSA** las diligencias de **APEO Y DESLINDE**, respecto a la **RECTIFICACION DE LA SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS**, respecto del predio ubicado en \*\*\*\*\**ubicado en el Municipio de \*\*\*\*\*.* Manifestando como hechos los que se aprecian en su escrito de solicitud, los cuales se tienen en este apartado por íntegramente reproducidos como si literalmente se insertasen a la letra en obvio de repeticiones innecesarias. Además, invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto y exhibió los documentos que consideró base de su acción.

**2.- RADICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO.** Por acuerdo de *veinte de abril de dos mil veintidós*, previo a subsanar la prevención realizada, se admitió a trámite el procedimiento en

la vía y forma propuesta, asimismo se ordenó notificar a los colindantes del predio materia del mismo, para que dentro del plazo de tres días presentaran los títulos o documentos de su posesión y en su caso nombraran perito; se señaló día y hora para que tuviera verificativo el desahogo de la diligencia de apeo y deslinde, respecto a la rectificación de la superficie, medidas y colindancias, y se designó como perito de este Juzgado al Ingeniero \*\*\*\*\*.

**3.- NOTIFICACIÓN DE LOS COLINDANTES.-** Los colindantes del predio materia de juicio, fueron notificados del asunto que nos ocupa de la siguiente forma:

a) Mediante cedula de notificación personal de **dieciséis de mayo de dos mil veintidós**, se notificó al colindante \*\*\*\*\*.

b) Mediante cedula de notificación personal de **dieciséis de mayo de dos mil veintidós**, se notificó al colindante \*\*\*\*\*.

c) Mediante cedula de notificación personal de **dieciséis de mayo de dos mil veintidós**, y previo citatorio, se notificó al colindante **ASOCIACION DE CONDÓMINOS**.

d) Mediante cedula de notificación personal de **dieciséis de mayo de dos mil veintidós**, y previo citatorio, se notificó al colindante \*\*\*\*\*.

**4.- DILIGENCIA DE APEO Y DESLINDE,** respecto a la **RECTIFICACION DE LA SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS.-** El **veintiséis de mayo de dos mil veintidós**, tuvo verificativo la diligencia de apeo y deslinde, respecto de la rectificación de la superficie, medidas y colindancias, la cual se realizó por conducto de la actuario de la adscripción y con la comparecencia de la promovente, su abogado patrono, el perito designado de este Juzgado, así como el colindante del lado norte y oriente.

**5.- DICTAMEN PERICIAL.-** En escrito de cuenta \*\*\*\*\* el perito designado por este Juzgado Arquitecto \*\*\*\*\* , rindió el dictamen pericial encomendado, mismo



**PODER JUDICIAL**

\*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\*

PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO  
APEO Y DESLINDE  
EXP. 156/2022  
PRIMERA SECRETARIA

que fue ratificado el **uno de junio de dos mil veintidós**, con el cual, se ordenó dar vista a los colindantes del predio materia de juicio.

**6.- TURNO PARA RESOLVER.-** En auto emitido el **doce de julio de dos mil veintidós**, se turnó a resolver en definitiva el presente juicio, lo que se realiza al tenor siguiente:

### **C O N S I D E R A N D O S :**

**I.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 87 y 105 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos; 18, 21, 23, 24, 29 y 34 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

En ese tenor y en lo que respecta a la **competencia por razón del grado**, este Juzgado es competente para conocer el presente asunto ya que se encuentra eminentemente en primera instancia.

Por cuanto a la competencia de **materia** este Órgano Jurisdiccional es competente, al ser las pretensiones civiles.

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

*...”III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio...”*

De lo anterior, se advierte que la competencia por territorio tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles, está determinada por el domicilio de la cosa, siendo que el bien

UNA  
ADMI  
NIST  
RACI  
ÓN  
DE  
JUST  
ICIA  
PRO  
NTA,  
GRA  
TUIT  
A Y  
HON  
ESTA  
ES  
DIGN  
A DE  
ASPI  
RACI  
ÓN  
SOCI  
AL;  
UST  
ED  
PUE  
DE Y  
DEB  
E  
COL  
ABO  
RAR

inmueble materia de este procedimiento, se encuentra ubicado en: **\*\*\*\*\*, ubicado en el municipio de \*\*\*\*\***, lugar donde ejerce ámbito competencial éste Tribunal, por ende, resulta innegable la competencia que le asiste a este Juzgado para conocer y resolver el asunto que nos atiende.

**II.-** En segundo plano, se procede al análisis de la vía en la cual la accionante intenta su acción; análisis anterior que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, debido a que el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo **17** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica.

Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de **presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas.**

Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley.

Robustece la anterior determinación la siguiente jurisprudencia derivada de la **CONTRADICCIÓN DE TESIS 135/2004-PS**, que expone:

*Época: Novena Época*  
*Registro: 178665*  
*Instancia: Primera Sala*  
*Tipo de Tesis: Jurisprudencia*



## PODER JUDICIAL

UNA  
ADMI  
NIST  
RACI  
ÓN  
DE  
JUST  
ICIA  
PRO  
NTA,  
GRA  
TUIT  
A Y  
HON  
ESTA  
ES  
DIGN  
A DE  
ASPI  
RACI  
ÓN  
SOCI  
AL;  
UST  
ED  
PUE  
DE Y  
DEB  
E  
COL  
ABO  
RAR

\*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\*

PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO  
APEO Y DESLINDE  
EXP. 156/2022  
PRIMERA SECRETARIA

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
Tomo XXI, Abril de 2005  
Materia(s): Común  
Tesis: 1a./J. 25/2005  
Página: 576*

### **PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.**

*El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso,*

*debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.*

*Contradicción de tesis 135/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Sexto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y la anterior Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 9 de febrero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.*

*Tesis de jurisprudencia 25/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dos de marzo de dos mil cinco.*

Así tenemos que, una vez analizada la vía propuesta por la promovente \*\*\*\*\* **también conocida como \*\*\*\*\***, consistente en la vía no contenciosa sobre el **APEO Y DESLINDE** respecto a la **RECTIFICACION DE LA SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS** (misma que fue así promovida por esta y admitida por este Juzgado) es de destacarse que, el objeto de las diligencias de apeo y deslinde, **es solo determinar los límites y señales de los predios**, lo anterior con base a un título de propiedad; lo cual no acontece en el presente procedimiento, toda vez que, **el inmueble motivo del presente procedimiento se encuentra perfectamente delimitado**, corroborándose lo anterior, con las propias manifestaciones de la promovente en el escrito de cuenta \*\*\*\*\* , de fecha **trece de abril de dos mil veintidós**, así como con la diligencia practicada por la fedataria de la adscripción el **veintiséis de mayo de dos mil veintidós**, consultable a foja 80, de los presentes autos, de la que, en la parte que interesa, la actuario de la adscripción, asentó en la mencionada diligencia que, se trataba de un **inmueble con barda de piedra y reja color blanco con oxido**, por lo que, **no son procedentes las diligencias de apeo o deslinde que pretende la accionante**, pues como se ha mencionado en líneas que anteceden, en estas diligencias el Juez únicamente irá demarcando los límites del punto



## PODER JUDICIAL

UNA  
ADMI  
NIST  
RACI  
ÓN  
DE  
JUST  
ICIA  
PRO  
NTA,  
GRA  
TUIT  
A Y  
HON  
ESTA  
ES  
DIGN  
A DE  
ASPI  
RACI  
ÓN  
SOCI  
AL;  
UST  
ED  
PUE  
DE Y  
DEB  
E  
COL  
ABO  
RAR

\*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\*

PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO  
APEO Y DESLINDE  
EXP. 156/2022  
PRIMERA SECRETARIA

deslindado, otorgando posesión a la promovente de la propiedad que quede comprendida dentro de ellos, si ninguno de los colindantes se opusiere, ordenará que se le mantenga en la que esté disfrutando mandando el juez fijar las señales con mojoneras convenientes en los puntos deslindados, las que quedarán como límites legales, tal y como lo dispone el artículo 687 fracciones III y V de la Ley Adjetiva Civil. Con lo anterior se puede concluir que las diligencias de apeo y deslinde, deben de realizarse con el objeto de determinar los límites y señales de los predios, lo anterior de manera física en el inmueble, mas no realizar correcciones o modificaciones en el título de propiedad.

Por lo que en el presente caso, no se actualiza la hipótesis contenida en el numeral 684 de la Ley Adjetiva Civil, el cual a la literalidad establece:

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

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

De lo cual, se advierte que, el trámite que pretende la promovente es distinto del que nos ocupa, en virtud que solicita que se regularice con certeza, una situación jurídica al existir incertidumbre sobre las medidas, colindancias y superficie del inmueble que aparece en el documento fundatorio de su acción; en tal virtud, y toda vez que de los hechos de su solicitud, se advirtió la anterior hipótesis, fue que

este órgano jurisdiccional, admitió el **PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO**, sobre el **APEO Y DESLINDE** respecto a la **RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS**, en consecuencia, y toda vez que como se ha mencionado en líneas que anteceden, el presente procedimiento no cumple las formalidades establecidas en el artículo 684, del Código Procesal Civil en vigor, por lo que, este órgano resolutor, analizará el presente procedimiento, únicamente respecto a la procedencia o no de la **RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS**, de acuerdo a lo establecido en el numeral 1009 y 1010 del ordenamiento legal antes invocado.

**III.-** Conforme a la sistemática establecida por el artículo 105 de la Ley Adjetiva Civil aplicable, se procede a realizar el estudio de la legitimación procesal de la accionante, para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional, por ser ésta una cuestión de orden público que puede ser analizada aún en sentencia definitiva; la cual es independientemente de la legitimación ad causam o de la acción, que será objeto del estudio en el apartado correspondiente, toda vez que la misma tiene que ver con los requisitos o elementos necesarios para la procedencia de la acción misma.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

*Época: Novena Época*

*Registro: 169857*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Tipo de Tesis: Jurisprudencia*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*

*Tomo XXVII, Abril de 2008*

*Materia(s): Civil*

*Tesis: I.11o.C. J/12*

*Página: 2066*

**LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN Y SÓLO PUEDE**





## PODER JUDICIAL

UNA  
ADMI  
NIST  
RACI  
ÓN  
DE  
JUST  
ICIA  
PRO  
NTA,  
GRA  
TUIT  
A Y  
HON  
ESTA  
ES  
DIGN  
A DE  
ASPI  
RACI  
ÓN  
SOCI  
AL;  
UST  
ED  
PUE  
DE Y  
DEB  
E  
COL  
ABO  
RAR

\*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\*

PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO  
APEO Y DESLINDE  
EXP. 156/2022  
PRIMERA SECRETARIA

### **ANALIZARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR AL MOMENTO DE DICTAR SENTENCIA.**

*La legitimación activa en la causa no es un presupuesto procesal sino una condición para obtener sentencia favorable, esto es, se trata de una condición necesaria para la procedencia de la acción, y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, por lo que el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, de tal manera que la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por ende, es evidente que sólo puede analizarse de oficio por el juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva y no antes.*

#### **DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

*Amparo directo 155/2002. Gracia María Martinelli Pincione. 22 de abril de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Fidel Quiñones Rodríguez.*

*Amparo directo 122/2005. Salvador García Durán y otra. 10 de marzo de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco Javier Sandoval López. Secretaria: Angélica Rivera Chávez.*

*Amparo directo 339/2006. Héctor Ramón Caballe Rodríguez y otra. 15 de junio de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Indalfer Infante Gonzales. Secretaria: Rocío Itzel Valdez Contreras.*

*Amparo directo 132/2007. Servicios Integrales de Asesoría al Autotransporte y Logística Comercializadora Especializada, S.A. de C.V. 26 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo viuda de Magaña Cárdenas. Secretaria: Isabel Rosas Ocegüera.*

*Amparo directo 776/2007. Recuperfin Comercial, S. de R.L. de C.V., hoy su cesionaria Farezco II, S. de R.L. de C.V. 12 de febrero de 2008.*

*Unanimidad de votos. Ponente: María Concepción  
Alonso Flores. Secretaria: Leticia Jarillo Gama.*

Al respecto, cabe precisar que el artículo 179 de la Ley en cita señala.

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

Por su parte, el artículo 180 del Ordenamiento Legal, establece:

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

De igual forma, el artículo 191 de la misma Ley, establece que:

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

En este orden de ideas, para efectos de la cuestión planteada se estima aplicable lo dispuesto por el artículo **1009** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, que establece:

**“Que el procedimiento no contencioso comprende todos los actos en que por disposición de la Ley o por solicitud de los interesados, se requiere la intervención del Juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión litigiosa alguna entre partes determinadas”.**

Así como lo señalado por el artículo **1010** de la Ley en cita, que refiere:

**“Que la intervención judicial en el Procedimiento no contencioso tendrá lugar cuando se trate: I.- Demostrar la existencia de hechos o actos que han producido o estén**



## PODER JUDICIAL

UNA  
ADMI  
NIST  
RACI  
ÓN  
DE  
JUST  
ICIA  
PRO  
NTA,  
GRA  
TUIT  
A Y  
HON  
ESTA  
ES  
DIGN  
A DE  
ASPI  
RACI  
ÓN  
SOCI  
AL;  
UST  
ED  
PUE  
DE Y  
DEB  
E  
COL  
ABO  
RAR

\*\*\*\*\* también conocida como  
\*\*\*\*\*

PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO  
APEO Y DESLINDE  
EXP. 156/2022  
PRIMERA SECRETARIA

destinados a producir efectos jurídicos, y de los cuales no se derive perjuicio a persona conocida. II.- Regular con certeza situaciones jurídicas en aquellos casos en que exista incertidumbre; III.- Justificar un hecho o acreditar un derecho...”.

Así pues, se deduce que \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\* tiene el interés y la capacidad jurídica para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, toda vez que su pretensión la funda en la existencia de un contrato privado de compraventa celebrado ante el Notario Público número ciento doce del entonces Distrito Federal ahora Ciudad de México, el **catorce de mayo de mil novecientos noventa**, respecto al bien \*\*\*\*\* , **ubicado en el Municipio de \*\*\*\*\***.

Documental de la cual se infiere la legitimación activa o facultad de la accionante para hacer valer la acción que pretende.

Por lo que, a la referida documental en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, se le otorga pleno valor probatorio, en virtud de no haber sido desvirtuada en su contenido y forma, quedando con ella acreditada la legitimación activa en el proceso, esto además, de no haber sido impugnada por los colindantes del predio materia de juicio.

Sin menoscabo del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la accionante, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia de la acción misma.

**IV.** Ahora bien, al no existir cuestión incidental que deba ser analizada con anterioridad por esta autoridad, al respecto tenemos que la promovente \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\* , acudió ante este órgano

jurisdiccional, promoviendo en la vía **No Contenciosa** sobre el **Apeo y deslinde, respecto a la rectificación de superficie, medidas y colindancias**, (pero como se mencionó en el considerando II, el presente procedimiento se analizara únicamente respecto a la rectificación de superficie, medidas y colindancias) superficie del predio identificado como: **\*\*\*\*\***, aduciendo la accionante en el hecho tres, de su escrito inicial que el lote sujeto al presente procedimiento actualmente tiene las siguientes medidas y colindancias:

DIRECCIÓN	MEDIDA	COLINDANTE
NORTE	37.80	Lote número cuatro
ORIENTE	25.20	Lote número veintiséis
SUR	32.00 5.80	Lote dos
PONIENTE	5.20 20.00	Lote dos Calle Eucalipto
NUEVAMENTE AL SUR	6.00	Lote veinticinco
AL ORIENTE	25.50	Lote veinticuatro
SUPERFICIE:	<b>786.16 mts</b>	

Refiriendo además que dichas medidas, colindancias y superficie antes señaladas, difieren con el título de propiedad que adjunta consistente en el instrumento número **\*\*\*\*\***, vol. **933**, que contiene el contrato de compraventa de fecha **catorce de mayo de mil novecientos noventa**, del protocolo del Notario público número ciento doce, de la Ciudad de México, Distrito Federal, mismo que obra en copia certificada expedida por el Notario Público número dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal actuando en la primera demarcación notarial del Estado de Morelos, con sede en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, exhibido en autos, por lo que, solicita su rectificación, mismo contrato que establece las siguientes medidas y colindancias:

DIRECCIÓN	MEDIDA	COLINDANTE
NORTE	32.00	Lote cuatro
SUR	32.00	Lote dos
ORIENTE	20.00	Lote 26
PONIENTE	20.00	Calle Eucaliptos
SUPERFICIE:	<b>640 mts</b>	



## PODER JUDICIAL

UNA  
ADMI  
NIST  
RACI  
ÓN  
DE  
JUST  
ICIA  
PRO  
NTA,  
GRA  
TUIT  
A Y  
HON  
ESTA  
ES  
DIGN  
A DE  
ASPI  
RACI  
ÓN  
SOCI  
AL;  
UST  
ED  
PUE  
DE Y  
DEB  
E  
COL  
ABO  
RAR

\*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\*

PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO  
APEO Y DESLINDE  
EXP. 156/2022  
PRIMERA SECRETARIA

Documental publica a la cual, en términos del artículo **490** del código Procesal Civil del Estado de Morelos, se le concede pleno valor probatorio por estar expedido por un funcionario público en pleno ejercicio de sus funciones, más no es de concederle eficacia probatoria, **para demostrar que \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\***, es propietaria de los 786.16 metros, que refiere, pues con la misma únicamente se acredita que, **adquirió la superficie del inmueble constante de 640.00 metros cuadrados, no así los 786.16 metros cuadrados que refiere en su escrito inicial, ya que del contrato de compraventa citado, se advierte que \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\***, pago **\$9,600,000.00 (Nueve millones seiscientos mil pesos 00/100 M.N.), por la operación de compraventa; adquiriendo únicamente 640 m2 (seiscientos cuarenta metros cuadrados), del predio materia de este procedimiento.**

Una vez asentado lo anterior, tenemos que, la accionante debía cumplir con lo establecido en el numeral **386** del Código procesal civil, es decir, debía acreditar que efectivamente, el lote respecto del cual solicita su rectificación, actualmente tiene las medidas que proporciona en su escrito inicial, específicamente en el hecho marcado con el número tres, lo que, en este procedimiento no aconteció, pues no pasa desapercibido para este órgano resolutor, que para acreditar lo anterior, la accionante ofreció los siguientes medios de prueba:

**A) El contrato de cesión de derechos de seis de junio de mil novecientos noventa**, el cual consta en el instrumento número cuarenta y nueve mil cuatrocientos ochenta y seis, **vol. 936**, del protocolo del Notario público número ciento doce, de la Ciudad de México, Distrito Federal, mismo que obra en copia certificada pasada ante la fe pública del Notario Público

número dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal actuando en la primera demarcación notarial del Estado de Morelos, con sede en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, en las que constan las siguientes medidas y colindancias:

DIRECCIÓN	MEDIDA	COLINDANTE
NORTE	38.00	Lote cuatro
PONIENTE	20.00	Calle Eucaliptos
SUR	32.00	Lote dos
NUEVAMENTE AL PONIENTE	5.50	Lote dos
NUEVAMENTE AL SUR	6.00	Lote veinticinco
ORIENTE	25.50	Lote veinticuatro
SUPERFICIE:	<b>793 mts</b>	

Documental a la cual, se le concede valor probatorio, en términos de artículo **490** del Código Procesal Civil vigente para el Estado, ello en razón de haber sido expedido por un funcionario público en pleno ejercicio de sus funciones, sin embargo, se le resta eficacia probatoria para acreditar los hechos aducidos por la accionante, pues de la misma cesión, se advierte que, la señora \*\*\*\*\* cedió sin reserva ni limitación alguna en favor de la señora \*\*\*\*\* , respecto de la superficie de **153** metros, (ciento cincuenta y tres metros cuadrados) que formaban parte del lote de terreno número tres, de la manzana trece del fraccionamiento Real del Puente en el Municipio de \*\*\*\*\* , resultante de la medición real que sobre dicho lote de terreno efectuó tanto **“AGRICOLA E INDUSTRIAL EL PUENTE”, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA** como la propia señora \*\*\*\*\* ; advirtiéndose de igual manera que, por la mencionada operación se efectuó un pago por **\$2,295,000.00 (DOS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, de lo que se advierten dos actos jurídicos diversos, los cuales ocurrieron en dos momentos diferentes y por los cuales la accionante realizo un pago por cada acto realizado, concluyéndose que \*\*\*\*\* **también conocida como \*\*\*\*\***, adquirió dos bienes diversos, mismos que se encuentran amparados por los instrumentos notariales descritos en líneas que anteceden, el



## PODER JUDICIAL

UNA  
ADMI  
NIST  
RACI  
ÓN  
DE  
JUST  
ICIA  
PRO  
NTA,  
GRA  
TUIT  
A Y  
HON  
ESTA  
ES  
DIGN  
A DE  
ASPI  
RACI  
ÓN  
SOCI  
AL;  
UST  
ED  
PUE  
DE Y  
DEB  
E  
COL  
ABO  
RAR

\*\*\*\*\* también conocida como  
\*\*\*\*\*

PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO  
APEO Y DESLINDE  
EXP. 156/2022  
PRIMERA SECRETARIA

primero a través de una compraventa y el segundo mediante una cesión de derechos.

Asimismo, es de hacer notar que, en la cesión de derechos de mérito, se encuentra anexa la carta mediante la cual refiere la accionante que, la persona moral Agrícola e industrial el Puente, sociedad de responsabilidad limitada, le comunicó a \*\*\*\*\*, que el terreno que dio origen al presente procedimiento tenía diferentes medidas y colindancias, de la misma carta antes referida, se puede advertir que esta data del **veinticinco de noviembre de mil novecientos setenta y ocho**, es decir, casi doce años antes de que se realizara la compraventa del \*\*\*\*\*, **ubicado en el municipio de \*\*\*\*\***, por lo que, en todo caso, se advierte que la señora \*\*\*\*\*, tenía pleno conocimiento de la variación en las medidas y colindancias del inmueble, antes de efectuar la compraventa con la accionante, corroborándose con lo anterior, que efectivamente se realizaron dos actos jurídicos diversos, luego entonces, con la prueba a estudio no se acredita el hecho marcado en el hecho número tres, del escrito inicial, pues difiere en su superficie, y sus colindancias son diversas, por lo que, no **resulta procedente la rectificación** respecto de la primer escritura, pues, como se ha mencionado en líneas que anteceden, la accionante cuenta con dos escrituras diferentes, de ahí que actualmente tenga como titularidad mayor superficie.

**B) La copia certificada del plano catastral**, con número de folio \*\*\*\*\*, de fecha *veintidós de marzo de dos mil veintidós*, respecto del bien inmueble ubicado en manzana 13, lote 3, calle Eucaliptos, Col. Fraccionamiento Real del Puente, Xochitepec, Morelos, expedido por la Dirección General de Predial y Catastro del Ayuntamiento de \*\*\*\*\*, documento mediante el cual, la promovente pretende acreditar su acción, el cual arroja las siguientes medidas y colindancias:

DIRECCIÓN	MEDIDA
NORTE	37.80
PONIENTE	20.00
SUR	32.00
NUEVAMENTE AL PONIENTE	5.20
NUEVAMENTE AL SUR	5.80
NUEVAMENTE AL SUR	
ORIENTE	25.50
SUPERFICIE:	<b>786.16 mts</b>

Documental a la cual, se le concede valor probatorio, en términos de artículo **490** del Código Procesal Civil vigente para el Estado, ello en razón de haber sido expedido por un funcionario público en pleno ejercicio de sus funciones, sin embargo, se le resta eficacia probatoria para acreditar **los hechos aducidos por la accionante en su escrito inicial, pues, si bien dicho plano catastral coincide en superficie con las medidas proporcionadas por la accionante en su escrito inicial, en particular en lo aducido en el hecho marcado con el número tres, dichas medidas difieren en sus colindancias, por lo cual, la misma no resulta eficaz para acreditar que, \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\***, actualmente el bien materia del presente procedimiento cuenta con las medidas y colindancias que refiere en el hecho tres, de su escrito inicial, pues como se precisó en líneas que anteceden estas difieren en las colindancias **del inmueble, que ahora pretende le sea reconocida mediante el presente procedimiento.**

**C) INSPECCION JUDICIAL.-** Realizada el **veintiséis de mayo de dos mil veintidós**, por la actuario adscrita a la Primera Secretaría de este Juzgado, en el predio objeto del procedimiento que nos atiende, con la asistencia de la accionante **\*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\*** \*\*\*\*\* , su abogado patrono, así como el colindante \*\*\*\*\* y el perito designado por este Juzgado Arquitecto \*\*\*\*\* , en la cual se asentó únicamente lo referente al levantamiento realizado por el perito antes mencionado, y que arrojó las siguientes medidas y colindancias:





**PODER JUDICIAL**

UNA  
ADM  
NIST  
RACI  
ÓN  
DE  
JUST  
ICIA  
PRO  
NTA,  
GRA  
TUIT  
A Y  
HON  
ESTA  
ES  
DIGN  
A DE  
ASPI  
RACI  
ÓN  
SOCI  
AL;  
UST  
ED  
PUE  
DE Y  
DEB  
E  
COL  
ABO  
RAR

\*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\*

PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO  
APEO Y DESLINDE  
EXP. 156/2022  
PRIMERA SECRETARIA

DIRECCIÓN	MEDIDA	COLINDANTE
NORTE	38.00	Lote cuatro
PONIENTE	20.00	Calle Eucaliptos
SUR	5.20	Lote dos
NUEVAMENTE AL PONIENTE	-	
NUEVAMENTE AL SUR	5.80	Lote veintisiete
NUEVAMENTE AL SUR	32.00	Lote dos
ORIENTE	-	Lote veintiséis
SUPERFICIE:	<b>798.92 m<sup>2</sup></b>	

Diligencia a la cual, en términos del numeral **490** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se le concede valor probatorio por haberse realizado conforme a la ley, restándole eficacia probatoria ya que, de la misma, se advierte que la superficie y colindancias que arrojo dicha inspección no son coincidentes con las que proporciona la accionante en el hecho número tres de su escrito inicial, por lo cual, no resulta eficaz dicha probanza para acreditar que la accionante tenga actualmente la superficie, medidas y colindancias que refiere en el hecho tres, de su escrito inicial.

**D) DICTAMEN PERICIAL.-** El dictamen emitido por el perito designado por este Juzgado Arquitecto **\*\*\*\*\***, del cual, determina que **existe una diferencia** entre las dimensiones y área total establecida en el documento base de la acción exhibida por la accionante y el levantamiento topográfico realizado, detallando lo anterior en el siguiente cuadro comparativo:

DIRECCION	MEDIDA	COLINDANTE
NORTE	38.00	Lote cuatro
SUR	32.00	Lote dos
Nuevamente al sur	5.20	Lote veintisiete
Nuevamente al sur	5.80	Lote veintisiete
ORIENTE	25.20	Lote veintiséis
PONIENTE	20.00	Calle Eucaliptos
NUEVAMENTE AL PONIENTE	-	-
Superficie	<b>798.92 m<sup>2</sup></b>	

Probanza a la cual, en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se le concede valor probatorio en virtud de haber sido realizado por un experto en la materia y en términos de ley, empero, no es dable concederle eficacia probatoria para declarar procedente el presente procedimiento de Rectificación, de Medidas y Colindancias, puesto que, dicha pericial no es coincidente con las medidas y colindancias proporcionadas por la accionante en el hecho marcado con el número tres de su escrito inicial, y que pretende se rectifiquen por medio del presente procedimiento, sin que desapercibido para la suscrita juzgadora que de las documentales publicas exhibidas en autos, no son coincidentes con las medidas proporcionadas por el perito designado por este Juzgado.

Por lo que, del material probatorio ofrecido por la accionante para acreditar el presente procedimiento de rectificación de superficie, medidas y colindancias, se obtiene el siguiente cuadro comparativo:

<b>ORIENTACIÓN</b>	<b>1.- SEGUN ESCRITO INICIAL DE DEMANDA (HECHO TRES)</b>	<b>2.- SEGÚN CONTRATO DE COMPRAVENTA DE CATORCE DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA</b>	<b>3.- SEGÚN CESIÓN DE DERECHOS DE SEIS DE JUNIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA</b>	<b>4.- SEGÚN LEVANTAMIENTO FÍSICO (PLANO CATASTRAL)</b>	<b>5.- SEGÚN PERITAJE</b>	<b>DIFERENCIA (en relación al escrito inicial de demanda (hecho 3) contrato de compraventa, cesión de derechos, levantamiento físico y peritaje)</b>
NORTE	37.80	32.00	38.00	37.80	38.00	6.00
SUR	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	Ninguna
Nuevamente al sur	5.80	-	6.00	5.20	5.20	5.20
Nuevamente al sur	6.00	-	-	5.80	5.80	5.80
ORIENTE	25.50	20.00	25.50	25.20	25.20	5.20
PONIENTE	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	Ninguna
NUEVAMENTE AL PONIENTE	5.20	-	5.50		-	Ninguna
Superficie	<b>786.16 m<sup>2</sup></b>	<b>640 m<sup>2</sup></b>	<b>793 m<sup>2</sup></b>	<b>786.16 m<sup>2</sup></b>	<b>798.92 m<sup>2</sup></b>	<b>158.92 m<sup>2</sup></b>

De lo anterior se concluye que, la superficie, medidas y colindancias que proporciona la accionante en el hecho marcado con el número tres de su escrito inicial, no son



## PODER JUDICIAL

UNA  
ADMI  
NIST  
RACI  
ÓN  
DE  
JUST  
ICIA  
PRO  
NTA,  
GRA  
TUIT  
A Y  
HON  
ESTA  
ES  
DIGN  
A DE  
ASPI  
RACI  
ÓN  
SOCI  
AL;  
UST  
ED  
PUE  
DE Y  
DEB  
E  
COL  
ABO  
RAR

\*\*\*\*\* también conocida como  
\*\*\*\*\*

PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO  
APEO Y DESLINDE  
EXP. 156/2022  
PRIMERA SECRETARIA

coincidentes con las que arroja el instrumento número \*\*\*\*\* , vol. **933**, que contiene el contrato de compraventa de fecha **catorce de mayo de mil novecientos noventa**, del protocolo del Notario público número ciento doce, de la Ciudad de México, Distrito Federal, mismo que obra en copia certificada expedida por el Notario Público número dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal actuando en la primera demarcación notarial del Estado de Morelos, con sede en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, así como tampoco la **cesión de derechos de seis de junio de mil novecientos noventa**, el cual consta en el instrumento número cuarenta y nueve mil cuatrocientos ochenta y seis, **vol. 936**, del protocolo del Notario público número ciento doce, de la Ciudad de México, Distrito Federal, mismo que obra en copia certificada expedida por el Notario Público número dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal actuando en la primera demarcación notarial del Estado de Morelos, con sede en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, ni con la **copia certificada del plano catastral**, expedido por la Dirección General de Predial y Catastro del Ayuntamiento de \*\*\*\*\* , ni mucho menos con el peritaje emitido por el Arquitecto \*\*\*\*\*s, por lo cual, la accionante no acreditó que actualmente tenga las medidas y colindancias que refiere en el escrito inicial en su hecho marcado con el numero tres.

Por cuanto a la instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana, a las cuales se les resta pleno valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Civil del Estado de Morelos, probanzas que se integran por medio de las consecuencias que lógicamente se deduzcan de los hechos, derivadas del enlace armónico de los indicios que se encuentran ligados íntimamente con el hecho que se pretende probar y que proporcionen, no una probabilidad, sino una conclusión categórica, **ya que, de las constancias que integran el presente asunto, no se advierten probanzas que benefician a la accionante, para acreditar los hechos que**

aduce en el escrito inicial, esto es, que **la superficie de terreno materia del presente procedimiento** haya sido la misma desde que la accionante \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\* , adquirió la propiedad del inmueble, y que ahora pretende le sea reconocida a partir del procedimiento que nos ocupa.

En virtud de lo anterior, resultan **notoriamente improcedentes las diligencias de rectificación de superficies, medidas y colindancias**, pues la accionante no acreditó plenamente, que el lote del cual pretende su rectificación, actualmente tenga las medidas y colindancias que refiere en el escrito inicial en el hecho marcado con el número tres, en consecuencia, no es procedente la solicitud de \*\*\*\*\* **también conocida como \*\*\*\*\***, respecto de realizar la corrección correspondiente a la superficie, medidas y colindancias del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\* , **ubicado en el municipio de \*\*\*\*\***.

Sin que pase desapercibido para esta autoridad que, pese a que en el presente asunto, el inmueble motivo del presente procedimiento, colinda al poniente con calle **Eucalipto**, por lo cual lo correcto era notificar las presentes diligencias al H. Ayuntamiento de \*\*\*\*\* , no así a la asociación de colonos del Fraccionamiento Real del Puente, pues si bien es cierto, el inmueble se encuentra dentro del mencionado condominio, a quien le asiste el interés a comparecer al presente procedimiento lo es al Ayuntamiento Municipal de \*\*\*\*\* .

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos **106, 107, 1009, 1010, 1013 y 1022** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y se:

**RESUELVE :**

---



**PODER JUDICIAL**

\*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\*

PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO  
APEO Y DESLINDE  
EXP. 156/2022  
PRIMERA SECRETARIA

**PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y fallar las presentes diligencias, la vía elegida es la correcta y se cuenta con legitimación para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.

**SEGUNDO.** - Se declaran **INFUNDADAS** las presentes Diligencias de **RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS**, que en **PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO** promovidas por \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\* respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\* **ubicado en el municipio de \*\*\*\*\***, en atención a las consideraciones vertidas en la presente resolución.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así, lo resolvió en definitiva y firma la **M. en D. GEORGINA IVONNE MORALES TORRES**, Jueza Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado, ante el Primer Secretario de Acuerdos **Licenciado LUIS ÁNGEL HERNÁNDEZ SALAZAR**, con quien actúa y da fe.

MEGL

UNA  
ADMI  
NIST  
RACI  
ÓN  
DE  
JUST  
ICIA  
PRO  
NTA,  
GRA  
TUIT  
A Y  
HON  
ESTA  
ES  
DIGN  
A DE  
ASPI  
RACI  
ÓN  
SOCI  
AL;  
UST  
ED  
PUE  
DE Y  
DEB  
E  
COL  
ABO  
RAR

