



PODER JUDICIAL

Xochitepec, Morelos, dieciocho de febrero de dos mil veintidós.

V I S T O S para resolver en **DEFINITIVA** los autos del expediente número **474/2021**, relativo al **PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO** sobre diligencias de **APEO Y DESLINDE** promovido por **VÍCTOR MANUEL SALGADO AYALA** en su carácter de **Apoderado Legal de ***** también conocida como *******, mismo que se encuentra radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado; y,

R E S U L T A N D O :

1. Mediante escrito presentado el **diecinueve de julio de dos mil veintiuno**, ante la Oficialía de Partes Común del Octavo Distrito Judicial de este Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció **VÍCTOR MANUEL SALGADO AYALA** promoviendo en la vía **NO CONTENCIOSA** las diligencias de **APEO Y DESLINDE** respecto del predio identificado como: **Fraccionamiento *******, *********, **de la *******, **en el Poblado de *******, **Xochitepec, Morelos**. Manifestando como hechos los que se aprecian en su escrito de demanda, 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. Por acuerdos de **veinte de julio de dos mil veintiuno y diez de agosto de dos mil veintiuno**, se previno la demanda presentada, por lo que una vez que fue subsanada la misma; por auto de **dieciocho de agosto de dos mil veintiuno**, 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 el 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, este Juzgado tuvo por designado como perito al Ciudadano **CARLOS FERNANDO MANCILLA MOYSHENT**.

3. El veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno, se notificó a los colindantes *********, **el veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno**, se notificó a *********, y **el trece de octubre de dos mil veintiuno**, al **EJIDO DE XOCHITEPEC**, la radicación de las presentes diligencias.

4. El veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la diligencia de **Apeo y Deslinde**, en el bien inmueble materia del presente procedimiento, a la que comparecieron el promovente **VÍCTOR MANUEL SALGADO AYALA en su carácter de Apoderado Legal de ***** también conocida como *******, así como el perito designado por este Juzgado Arquitecto **CARLOS FENANDO MANCILLAS MOYSHENT**, sin que comparecieran al desahogo de la diligencia los colindantes *********, ******* y EJIDO DE XOCHITEPEC**, no obstante de haber sido citados para que comparecieran al desahogo de la misma.

5. El veintidós de octubre de dos mil veintiuno, se tuvo por presentados a *********, ******* y *******, en su carácter de Presidente, Secretario y Tesorero del Comisariado Ejidal de Xochitepec, dando contestación a la vista ordenada en auto de dieciocho de agosto de dos mil veintiuno, con el cual se ordenó dar vista al promovente para que dentro del plazo de tres días manifestara lo que a su derecho conviniera.

6. El nueve de noviembre de dos mil veintiuno, se tuvo por presentado al Arquitecto **CARLOS FERNANDO**



PODER JUDICIAL

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

MANCILLAS MOYSHENT, emitiendo el peritaje encomendado, mismo que ratificó ante la presencia judicial el diecinueve de noviembre de dos mil veintiuno.

7. Mediante auto de **ocho de febrero de dos mil veintidós**, se ordenó poner los autos a la vista para dictar la resolución correspondiente, lo que ahora se hace al tenor siguiente:

CONSIDERANDO:

I.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, de conformidad con lo dispuesto en los artículos **18, 21, 23 y 34 fracción III** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, mismos que establecen:

"ARTÍCULO 18.- Demanda ante órgano competente. Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley."

"ARTICULO 21.- Competencia en el momento de la presentación de la demanda. La competencia se determinará conforme al estado de hecho existente en el momento de la presentación de la demanda, sin que

"ARTÍCULO 23.- Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio."

"ARTÍCULO 34.- Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio:

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

II.- para determinar si la vía intentada es la procedente, es necesario observar lo previsto en el artículo **684** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, mismo que establece:

“ARTÍCULO 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.”

Una vez expuesto lo anterior, se procede al análisis de la vía en la cual el 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, además que los artículos.

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



PODER JUDICIAL

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

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. Sirve de fundamento a lo anterior, los siguientes criterios jurisprudenciales:

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

Registro digital: 2019663
Instancia: Segunda Sala
Décima Época

Exp. 474/2021-2
Apeo y Deslinde
Definitiva



PODER JUDICIAL

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

Materias(s): Constitucional

Tesis: 2a. XXI/2019 (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 65, Abril de 2019, Tomo II, página 1343

Tipo: Aislada

DERECHO A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA. ALCANCE DEL PRINCIPIO DE JUSTICIA COMPLETA RESPECTO AL CUMPLIMIENTO DE LAS SENTENCIAS.

La Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la jurisprudencia 2a./J. 192/2007, determinó que el derecho a la tutela judicial efectiva consagra los siguientes principios: 1) de justicia pronta; 2) de justicia completa; 3) de justicia imparcial; y 4) de justicia gratuita. Ahora, si el citado derecho está encaminado a asegurar que las autoridades encargadas de aplicarla lo hagan de manera pronta, completa, gratuita e imparcial, es claro que las autoridades que se encuentran obligadas a la observancia de la totalidad de los derechos que la integran son todas aquellas que realizan actos materialmente jurisdiccionales, es decir, las que en su ámbito de competencia tienen la atribución necesaria para dirimir un conflicto suscitado entre diversos sujetos de derecho, independientemente de que se trate de órganos judiciales, o bien, solo materialmente jurisdiccionales. En ese contexto, es factible concluir que dentro del principio de justicia completa, se puede incardinar el derecho a que las sentencias dictadas se ejecuten plena y cabalmente, ya que de otra manera no es posible entender que exista completitud en el fallo pronunciado si no se ejecuta y materializa en los hechos, tal y como lo determinó previamente el órgano jurisdiccional correspondiente.

Amparo en revisión 1047/2018. Transportes León-México, S.A. de C.V. 20 de febrero de 2019. Cuatro votos de los Ministros Alberto Pérez Dayán, Eduardo Medina Mora I., José Fernando Franco González Salas y Javier Laynez Potisek; votó con reserva de criterio José Fernando Franco González Salas. Ponente: Alberto Pérez Dayán. Secretario: Jorge Jiménez Jiménez.

Nota: La tesis de jurisprudencia 2a./J. 192/2007 citada, aparece publicada en el

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVI, octubre de 2007, página *****, con el rubro: "ACCESO A LA IMPARTICIÓN DE JUSTICIA. EL ARTÍCULO 17 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS ESTABLECE DIVERSOS PRINCIPIOS QUE INTEGRAN LA GARANTÍA INDIVIDUAL RELATIVA, A CUYA OBSERVANCIA ESTÁN OBLIGADAS LAS AUTORIDADES QUE REALIZAN ACTOS MATERIALMENTE JURISDICCIONALES."

Esta tesis se publicó el viernes 12 de abril de 2019 a las 10:16 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, debido a lo estipulado en los preceptos **349, 1009 y 1010** fracción **II** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado, que refieren:

"ARTÍCULO 349.- Del juicio civil ordinario. Los litigios judiciales se tramitarán en la vía ordinaria, con excepción de los que tengan señalado en este Código una vía distinta o tramitación especial, siendo aplicables las disposiciones de este Título, en lo conducente, a los demás procedimientos establecidos por este Ordenamiento."

"ARTÍCULO 1009.- Asuntos en que sin que haya controversia se pide la intervención del Juez. El procedimiento no contencioso comprende todos los actos en que, por disposición de la Ley o por solicitud de los interesados, se requiere la intervención del Juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión litigiosa alguna entre partes determinadas."

ARTÍCULO 1010.- Intervención judicial en el procedimiento no contencioso. La intervención judicial en el procedimiento no contencioso tendrá lugar cuando se trate de:

... II.- Regular con certeza situaciones jurídicas en aquellos casos en que exista incertidumbre..."

En tales condiciones, la vía analizada es la idónea para este procedimiento.

Sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la actora, pues el estudio de la vía, no significa la procedencia de la acción misma.



PODER JUDICIAL

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

III.- Conforme a la sistemática establecida por el artículo **105** de la Ley Adjetiva Civil aplicable en el Estado de Morelos, 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 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 1*****/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. Recuperfín 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.

“ARTÍCULO 179.- 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:

“ARTÍCULO.- 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,



PODER JUDICIAL

establece que:

"ARTÍCULO 191.- 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 concordancia con el numeral **685** de la normatividad invocada, al referir:

"ARTÍCULO 685.- Legitimación para promover el apeo o deslinde. Tienen derecho para promover el apeo:

I.- El propietario;
..."

En este orden de ideas, tomando en cuenta que de acuerdo con los preceptos legales invocados, puede iniciar un procedimiento quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho, y tenga la capacidad jurídica para comparecer al mismo, o sea esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles; 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 Escritura ***** , pasado ante la fe del Notario Público número Ocho de la Primera Demarcación Notarial del Estado, en el que consta el contrato de compraventa celebrado entre ***** , también conocida como ***** , como compradora y ***** , como vendedor, respecto del 79.58 por ciento del Lote ***** , de la ***** , de la Relotificación del Fraccionamiento ***** , ubicado en ***** , Xochitepec, Morelos.

Documental de la cual se infiere la legitimación activa o facultad de la accionante para hacer valer la acción que pretende, toda vez que, de conformidad a lo establecido por el artículo **685** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, tiene capacidad para solicitar el apeo y deslinde, quien tenga un título suficiente.

Ahora, por cuanto hace a la personalidad de **VÍCTOR MANUEL SALGADO AYALA**, para comparecer a juicio en su carácter de Apoderado de ***** **también conocida como *******, la misma la acredita en términos de la Escritura ***** , pasado ante la fe del Notario Público número Uno del Patrimonio Inmobiliario Federal, de la Novena Demarcación Notarial del Estado, en el que consta el poder que le otorgó ***** , también conocida como ***** , a VÍCTOR MANUEL SALGADO AYALA.

Por lo que, a las referidas documentales, en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor, se les otorga pleno valor probatorio, en virtud de no haber sido desvirtuada en su contenido y forma, quedando con ella acreditada la legitimación activa de ***** también conocida como ***** , así como de VÍCTOR MANUEL SALGADO AYALA, para comparecer a juicio en su carácter de Apoderado de la citada; 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 actora, 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 este Órgano Jurisdiccional, se procede al estudio de la acción que hace valer el promovente **VÍCTOR MANUEL SALGADO AYALA** en su carácter de Apoderado de ***** **también conocida como *******, quien solicita el apeo y deslinde del predio ubicado en la **Fraccionamiento ***** , ***** , de la ***** , en el Poblado de ***** , Xochitepec, Morelos**, ello derivado de que el promovente refiere que:

“...El presente Apeo y Deslinde debe ejecutarse en el lado Suroeste, mismo que colinda con el predio de la C. ***** , del Lote ***** con una superficie de setenta y nueve punto cincuenta y ocho por ciento de los derechos de copropiedad sobre el Lote número ***** de la ***** , de

Exp. 474/2021-2
Apeo y Deslinde
Definitiva



PODER JUDICIAL

la Relotificación del Fraccionamiento *****,
Ubicado en ***** , Municipio de Xochitepec,
Morelos...".

Para tal efecto, es necesario citar el contenido de los siguientes artículos de la Ley Adjetiva de la Materia, que disponen:

“ARTÍCULO 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.

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

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

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

I.- Se practicará el apeo, asentándose acta en que consten todas las observaciones que hicieren los interesados;

II.- La diligencia no se suspenderá por virtud de simples observaciones, sino en el caso de que alguna persona presente en el acto un documento debidamente registrado que pruebe que el terreno que se trata de deslindar es de su propiedad;

III.- El Juez, el Secretario o el actuario, al ir demarcando los límites del fundo deslindado, otorgará posesión al promovente respecto de la propiedad que quede comprendida dentro de ellos, si ninguno de los colindantes se opusiere. Si se opusiere alguno que no tenga título registrado, no se le admitirá la oposición y continuará la diligencia; pero se reservarán sus derechos para que los haga valer en la vía y forma legales;

IV.- Si hay oposición de alguno de los colindantes respecto a un punto determinado, por considerar que conforme a sus títulos queda comprendido dentro de los límites de su propiedad, el tribunal oír a los interesados procurando que se pongan de acuerdo. Si esto se lograre se hará constar y se otorgará la posesión según su sentido. Si no se lograre el acuerdo, se abstendrá el Juez de hacer declaración alguna en cuanto a la posesión, respetando en ella a quien la disfrute, y mandará reservar sus derechos a los interesados para que los hagan valer en el juicio correspondiente;

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

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

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

De los preceptos legales mencionados se desprende que la diligencia de apeo y deslinde tiene como fin la certeza de los límites que separan un predio de otro u otros.

Exp. 474/2021-2
Apeo y Deslinde
Definitiva



PODER JUDICIAL

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

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

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

Época: Novena Época
Registro: 163826
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XXXII, Septiembre de 2010
Materia(s): Civil
Tesis: I.4o.C.285 C
Página: 1249

DILIGENCIAS DE APEO Y DESLINDE. SU FINALIDAD SE CUMPLE AL ACTUALIZARSE LOS ELEMENTOS OBJETIVOS DEL ARTÍCULO 936 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

El artículo 936 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal proporciona elementos objetivos que indican las reglas necesarias para tener por cumplida la finalidad de las diligencias de apeo y deslinde previstas en el artículo 9***** de ese mismo ordenamiento. Si se tiene presente que en conformidad con el artículo 9***** mencionado, una diligencia de apeo y deslinde tiene como fin la certeza de los límites que separan un predio de otro u otros, debe considerarse que la demarcación de límites se tendrá por realizada sólo si cumplen con los elementos objetivos que indican esa demarcación, esto es: a) La fijación de señales convenientes en los predios deslindados, los cuales quedan como límites legales y, b) El otorgamiento de la posesión o el mantenimiento en ella al promovente, respecto del predio, en la proporción comprendida en los límites fijados al efecto, tal como lo dispone el precepto 936 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Lo

anterior patentiza que la función de estas diligencias se reduce a señalar o aclarar lo que cada dueño o poseedor tiene, según el deslinde llevado a cabo, con el objeto de impedir confusiones ocasionadas, por ejemplo, por la desaparición de señales de los linderos. De ahí que sólo la reunión de los elementos objetivos descritos lleve a estimar que se obtuvo la finalidad de este tipo de diligencias prevista en la ley, esto es, el deslinde del predio.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 183/2010. Gobierno del Distrito Federal. 1o. de julio de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretaria: María del Carmen Amaya Alcántara.

Establecido lo anterior, en el caso en concreto se advierte del escrito inicial de demanda que la promovente refiere que pretende el deslinde respecto del inmueble identificado como: **LOTE *******, **MANZANA A**, **MANZANA 1, DE LA RELOTIFICACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO *******, ubicado en *********, perteneciente al **Municipio de Xochitepec en el Estado de Morelos**, del cual únicamente es titular del 79.58 por ciento de la totalidad del mismo, el cual adquirió mediante contrato de compraventa con número de escritura *********, volumen *********, página *********, protocolizada ante el notario público número ocho de la primer Demarcación Notarial del Estado, que pretende el deslinde del lote ********* del SETENTA Y NUEVE PUNTO CINCUENTA Y OCHO POR CIENTO DE LOS DERECHOS DE COPROPIEDAD SOBRE EL LOTE ********* ANTES REFERIDO; así también refiere que su lote en realidad cuenta con una superficie de DOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias de su predio son las siguientes:

*“Al Norte, en 48.00 metros con lote *****.*

*Al Sureste, en 112.00 metros con Carretera *****.*

Al Suroeste, en 102.00 metros con Ejido de Xochitepec.



PODER JUDICIAL

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

Al Sur, en 25.06 metros con *****.

Sin embargo no puede pasar desapercibido para la suscrita que si bien es cierto dichas medidas y colindancias aparecen en la escritura pública ***** pasada ante la fe del Notario Público número ocho de la Primer Demarcación Notarial del Estado de Morelos, también lo es, que la promovente ***** también conocida como *****, únicamente es propietaria del 79.58 por ciento de la totalidad de la propiedad.

Documental que ya fue valorada con antelación y la cual se le concedió valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **404** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos.

Ahora bien, obra en el expediente el acta levantada con motivo de la diligencia de apeo y deslinde realizada el **veintiuno de octubre de dos mil veintiuno**, por conducto de la Actuaría adscrita a este Juzgado, en el predio objeto del presente procedimiento, con la asistencia del promovente **VÍCTOR MANUEL SALGADO AYALA** en su carácter de **apoderado de ***** también conocida como *******, su abogado patrono y el perito nombrado por este Juzgado Arquitecto **CARLOS FERNANDO MANCILLAS MOYSHENT**; en la cual se asentó entre otras cosas lo siguiente:

"...Luego entonces, en términos del auto de dieciocho de agosto y veinte de septiembre, ambos de dos mil veintiuno, se procede al desahogo de la Diligencia de Apeo y Deslinde en el domicilio en el que nos encontramos constituidos, por lo que: el Arquitecto Perito de este Juzgado manifiesta: procedo a tomar los vértices para sacar medidas del inmueble y sacar el plano correspondiente y una vez hecho lo anterior voy a presentar mi informe en el Juzgado..."

Diligencia a la cual, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se le concede pleno valor probatorio, al haberse desahogado con las formalidades de ley y con la asistencia del perito en materia de topografía designado por este Juzgado.

Ahora, dado que se advierte que la pretensión de la parte actora ***** o *****, es el apeo y deslinde respecto del inmueble identificado como: **LOTE *******, **MANZANA A, MANZANA 1, DE LA RELOTIFICACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO *******, ubicado en *****, perteneciente al Municipio de Xochitepec en el Estado de Morelos, del cual únicamente tiene la titularidad del 79.58 por ciento y porcentaje restante lo tiene la ciudadana *****.

En esa tesitura para acreditar la existencia de la copropiedad respecto del predio identificado como: **LOTE *******, **MANZANA A, MANZANA 1, DE LA RELOTIFICACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO *******, ubicado en *****, perteneciente al Municipio de Xochitepec en el Estado de Morelos, exhibió la documental siguiente:

Copia Certificada de la Escritura Pública número ***** (*****) de fecha ocho de diciembre del dos mil uno, pasada ante la fe del Notario Público número Ocho de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, en la que consta el Contrato de Compraventa celebrado por *****, quien también usa el nombre de *****, como Compradora y *****, como Vendedor con el consentimiento de la señora *****, respecto del **79.58% (Setenta y Nueve punto cincuenta y ocho por ciento)**, de los derechos de propiedad sobre el **LOTE *******, **MANZANA A, MANZANA 1, DE LA RELOTIFICACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO *******, ubicado en *****, perteneciente al Municipio de Xochitepec en el Estado de Morelos, el cual de acuerdo con lo estipulado en la cláusula **PRIMERA**, en relación con el antecedente

Exp. 474/2021-2
Apeo y Deslinde
Definitiva



PODER JUDICIAL

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

PRIMERO, de la citada escritura tiene una superficie de **Dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho metros cuadrados** y los siguientes linderos: **AL NORTE:** En 48 m² cuarenta y ocho metros, con Lote *****; **AL SURESTE:** En 112m² ciento doce metros, con Carretera *****; **AL SUROESTE:** En 102 m² ciento dos metros, con Ejido de Xochitepec.

Documental a la que, se reitera, tiene pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado; en razón de que, con las mismas se justifica plenamente, que el inmueble identificado como: **LOTE *******, **MANZANA A, MANZANA 1, DE LA RELOTIFICACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO *******, ubicado en *****, perteneciente al **Municipio de Xochitepec en el Estado de Morelos** a que se refiere la Escritura Pública ***** (*****) de fecha ocho de diciembre del dos mil uno, pertenece en copropiedad, pro indiviso a ***** , quien también usa el nombre de ***** , en un 79.58 por ciento de la totalidad del inmueble y el porcentaje restante le pertenece a la ciudadana ***** .

En ese tenor, si la superficie total del predio es de 2,448 M2, conforme a la escritura pública ***** pasada ante la Fe del Notario Público número ocho de la Primer Demarcación Notarial del Estado, y la promovente únicamente es titular del 79.58 por ciento de la totalidad del predio, de una operación aritmética **resulta que es únicamente dueña de 1,948 M2 mil novecientos cuarenta y ocho metros cuadrados.**

Asimismo, consta en autos el peritaje emitido por el Arquitecto **CARLOS ALBERTO FERNANDO MANCILLAS MOYSHENT**, el cual obra en autos de la foja 116 a la 119, y de la que se deduce que el citado perito hizo constar:

“...Se efectuó el levantamiento de una serie de datos técnicos del predio como son rumbos, vértices y distancias haciendo la medición directa de los ángulos horizontales y la distancia que hay entre vértices del polígono con distanciómetro digital, apoyándonos de un Sistema de Posicionamiento Global para determinar las coordenadas de los vértices de la poligonal envolvente, y conforme a esta acción se obtuvieron las siguientes medidas y colindancias:

AL SURESTE: En 6.47 m con *****.

AL SUR: En 25.31 m con *****.

AL OESTE: En 59.49 m con Calle *****.

AL NORTE: En 51.29 m. con propiedad privada.

Superficie 2317.88 m²”

Al anterior peritaje no se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 458 y 490 del Código Procesal Civil aplicable al presente caso, tomando en cuenta que, si bien el mismo fue exhibido y ratificado en autos por un especialista en la materia; también lo es que respecto a las medidas y colindancias del predio materia del presente asunto, identificado como: predio ubicado en Fraccionamiento *****, de la *****, en el Poblado de *****, Xochitepec, Morelos, no coinciden con las que obran en la escritura pública *****, pasada ante la fe del notario Público número 8 de la Primera Demarcación Notarial del Estado; y que si bien el mismo no fue atacado en el presente asunto por ninguno de los colindantes, no se le puede otorgar valor probatorio alguno, ya que del análisis del dictamen emitido por el perito designado se advierte este arribo a la conclusión que el predio que posee la promovente tiene una superficie de 2317.88 DOS MIL TRESCIENTOS DIECISIETE METROS CON OCHENTA Y OCHO CENTIMETROS, superficie que excede en demasía al porcentaje del cual es titular la promovente, dado que como se refirió en líneas la promovente únicamente es titular del 79.58 por ciento de la totalidad del predio de la superficie total de 2448 M², por lo que, de una operación aritmética **resulta que es**

Exp. 474/2021-2
Apeo y Deslinde
Definitiva



PODER JUDICIAL

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

únicamente propietaria de **1,948 M2 mil novecientos cuarenta y ocho metros cuadrados**, razón por la cual no es procedente aprobar las diligencias de apeo y deslinde, dado que la superficie del predio que fue objeto de las diligencias no es coincidente con el porcentaje del cual es titular la promovente conforme a la escritura pública ***** , máxime que del propio dictamen se advierte que el inmueble que posee la promovente se encuentra debidamente delimitado con bardas alrededor.

En tales consideraciones, se declara improcedente la acción intentada por la parte actora respecto al apeo y deslinde respecto del bien inmueble identificado como: **LOTE ***** , MANZANA A, MANZANA 1, DE LA RELOTIFICACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO ***** , ubicado en ***** , perteneciente al Municipio de Xochitepec en el Estado de Morelos**, por las consideraciones antes expuestas.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en los artículos **96, 105, 106, 504, 505** y demás relativos del Código Procesal Civil vigente en el Estado, se,

RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta.

SEGUNDO. No se aprueban las diligencias de **Apeo y Deslinde** ejercitada por ***** **quien también usa el nombre de ***** , por conducto de su apoderado legal VÍCTOR MANUEL SALGADO AYALA, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.**

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió en definitiva y firma la Licenciada **MIRIAM CABRERA CARMONA**, Juez Segundo Civil de

Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante el Segundo Secretario de Acuerdos, Licenciado **JAIME ALBERTO REZA GARCÍA**, con quien actúa y da fe.

Ntp***