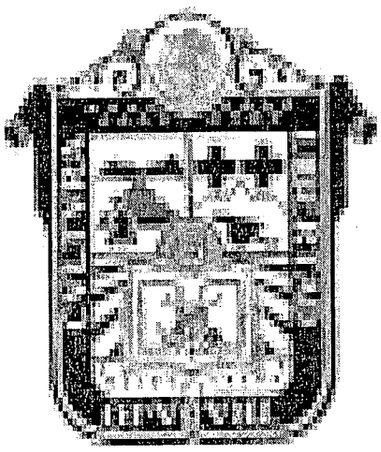
Poder Judicial del Estado de México
Segunda Sala Civil de Toluca



TOCA
763/2014

EXPEDIENTE
656/2004

PODER JUDICIAL

ESTADO DE MÉXICO

SEGUNDA SALA COLEGIADA CIVIL, REGIÓN TOLUCA

Toluca, Estado de México, a veintisiete (27) de febrero de dos mil quince (2015).

SEGUNDA SALA CIVIL TOLUCA

V I S T O S, para resolver los autos del Toca **763/2014**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por ***la parte actora*** [redacted] ***y la parte demandada*** [redacted] en contra de la sentencia de fondo emitida en fecha veintinueve (29) de octubre de dos mil catorce (2014), por el Juez Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial de Valle de Bravo, Estado de México, dentro de los autos del Expediente **656/2004,** relativo al Juicio Ordinario Civil (NULIDAD DE INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA) promovido por [redacted], en contra de [redacted] ***DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MÉXICO, REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE VALL E DE BRAVO, MÉXICO y la JUNTA DE CAMINOS DEL ESTADO DE MÉXICO.***

R E S U L T A N D O

1.- Del Expediente se desprende que el *A quo* dictó la sentencia de fondo de fecha trece (13) de octubre de dos mil catorce (2014), la cual es motivo del recurso de apelación cuyos resolutivos a continuación se transcriben:

"PRIMERO.- Ha sido procedente la VÍA ORDINARIA CIVIL implementada por el señor [redacted], en la que acredito la NULIDAD DE NULIDAD (sic) ABSOLUTA DE INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA 961/1999 DEL VEINTINUEVE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL, Y DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DEL NUEVE DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO, así como LA ACCIÓN REIVINDICATORIA, ejercitada en contra de [redacted] quien no justificó sus defensas y excepciones; así como de los señores [redacted] DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MÉXICO, Y DEL DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE VALLE DE BRAVO, MÉXICO, quienes no dieron contestación a la demanda, por lo que;

SEGUNDO. Por las consideraciones que han quedado vertidas en cuerpo de la presente resolución, se DECRETA LA NULIDAD ABSOLUTA DE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIA del VEINTINUEVE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL, bajo el EXPEDIENTE 961/1999 ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, tramitada por el señor [redacted], respecto de un inmueble ubicado sobre la carretera que conduce de Valle de Bravo a Toluca, vía los Saucos, en el lugar conocido como [redacted] Municipio y Distrito de Valle de Bravo, México, cuyas medidas y colindancias han quedado precisadas en líneas que anteceden, por lo tanto;

TERCERO.- Una vez que cause ejecutoria la presente resolución envíese copia certificada de la misma, del auto que la declare ejecutoriada, con los demás insertos que sean necesarios, al Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Valle de Bravo, México, a efecto de que realice la cancelación respectiva.

CUARTO.- Por las consideraciones vertidas en el cuerpo de la presente resolución ante la ineficacia del título del demandado, se declara LA NULIDAD DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DEL NUEVE DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO, celebrado entre el señor [redacted] y el señor [redacted] como vendedor, respecto de un inmueble ubicado sobre la carretera que conduce de Valle de Bravo a Toluca, vía los Saucos, en el lugar conocido como [redacted] Municipio y Distrito de Valle de

Bravo, México, cuyas medidas y colindancias han quedado precisados en líneas que antecede, por lo tanto;

QUINTO.- Se declara que el señor [redacted], COMO POPIETARIO TIENE PLENO DOMINIO DEL INMUEBLE "San Ramón", ubicado en Valle de Bravo, con las medidas y colindancias, que han quedado precisadas en el cuerpo de la presente resolución; razón por la cual;

SEXTO.- Se CONDENA a [redacted] A RESTITUIR Y ENTREGAR A FAVOR DE [redacted] la segunda fracción del inmueble ubicado sobre la carreta que conduce de Valle de Bravo a Toluca, vía los Saucos, en el lugar conocido como [redacted] Municipio y Distrito de Valle de Bravo, México, con las medidas, colindancias y superficies siguientes: [redacted] respecto del inmueble ubicado en [redacted] Municipio y Distrito de Valle de Bravo, México, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE.- 12.17, 70.61, 20.93, 29.63, 27.28 y 28.02 metros linda con [redacted]; AL SUR.-181.59 metros linda con [redacted] AL ORIENTE.-25.87 metros linda con [redacted] AL PONIENTE.-24.75 metros linda con [redacted]. Con superficie aproximada de 3,202.79 metros cuadrados que tiene en posesión con sus frutos y accesiones en los términos prescritos por el Código Civil, a excepción de la superficie que corresponde al derecho de vía, lo que se determinara en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO.- Por las razones expuestas en el cuerpo de la presente resolución, se decreta la escisión procesal.

OCTAVO.- No ha lugar a condenar al pago de gastos y costas judiciales en el presente asunto, por no actualizarse los extremos del numeral 1.227 del Código Procesal Civil.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE."

2.- Inconformes las partes con la sentencia de fondo, dictada interpusieron recurso de apelación en contra de la misma, el cual fue admitido con efecto suspensivo por autos de fecha diecinueve (19) y veinticuatro (24) de noviembre de dos mil catorce (2014),

respectivamente, donde se ordenó correr traslado a la contraria para que manifestara lo que a su derecho conviniera dentro del plazo de tres (03) días, y se ordenó la remisión del Expediente al Tribunal de Alzada correspondiente.

3.- Mediante oficio número cuatro mil ciento cuarenta y tres (4,143), presentado en fecha cinco (05) de diciembre de dos mil catorce (2014), el Juez remitió el Expediente y el cuaderno de Apelación a este Tribunal, formándose el Toca en que se actúa, el que fue tramitado en términos de ley, por lo que previa calificación de grado, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 1.391 del Código de Procedimientos Civiles, se turnó el Toca al Magistrado **T. ISAÍAS MEJÍA ÁVILA**, para su estudio y presentación oportuna del proyecto de resolución, que en esta fecha se dicta.

C O N S I D E R A N D O

I.- Por razón de método y orden procesal se analizaran en primer lugar los agravios expresados por la parte demandada [redacted] señala como agravios los contenidos a fojas de la cuatro (04) a la veinticinco (25) del cuaderno de apelación, los cuales se analizan para los efectos del artículo 1.366 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de México.

El apelante expone como agravio la sentencia de fecha treinta (30) de octubre de dos mil catorce (2014), en primer lugar respecto a la escisión procesal que erróneamente realiza el A quo, pues carece de fundamentación legal y motivación al limitarse a decir *"la vinculación que guardaban dichos expedientes permite emitir la resolución que en derecho corresponde a cada uno de ellos"*, sin respetar los motivos que lo llevaron a concluir en dicha afirmación.

Por lo anterior, el Juez debió de tomar todo el material probatorio arrojado en todas las controversias, lo cual no acontece, por lo que se deberá de reenviar el asunto al juez de primera instancia para que se pronuncie nuevamente o ser la Alzada quien emita una nueva determinación en los asuntos que nos ocupan.

Con respecto a la nulidad de la inmatriculación administrativa el apelante se duele de que el Juez al momento de resolver no tomo en cuenta las probanzas ofrecidas en los Expedientes acumulados como son las ofrecidas en el Expediente 643/2004, consistentes en la pericial ofrecida por el perito tercero en discordia el cual concluye que la fracción que se reclama no se encuentra dentro del predio denominado [redacted] lo cual se corrobora con la opinión del perito de la Dirección General de Servicios Periciales de la Procuraduría General de Justicia de México, en la averiguación previa VB/I/582/2000, que se acumulo a la VB/III/891/2000, que concluye que la fracción es de un predio denominado [redacted].

Asimismo, no tomo en cuenta la pericial emitida por el perito tercero en discordia dentro del Expediente 906/2001, relativo al interdicto de obra nueva en contra del hoy apelante en donde se concluye que no se acredito la fracción en conflicto.

El Juez tampoco toma en cuenta la prueba de inspección judicial que obra en las constancias de autos del juicio 707/04, que arroja información contundente en relación a la colindancia natural que tiene el predio [redacted] y que indiscutiblemente no comprende los predios controvertidos ni la parte de la carretera, ni mucho menos todo el terreno que existe antes de llegar a la cerca de piedra que delimita la propiedad de [redacted] pues si así fuera la superficie el predio [redacted] se incrementaría considerablemente como se desprende del inciso *"C).- Se da fe que la zanja o canal de riego acorde al plano en*

cuestión constituye la colindancia sur del Rancho [redacted]*...",* máxime que el propio plano exhibido por la actora, no se advierte que sea cruzado por un canal de riego, sino más bien es una de sus limites naturales.

También, no toma en consideración al resolver el testimonio vertido por [redacted], en el Expediente 707/01, que atento a que dicha persona es vecina de la zona desde hace mucho tiempo y tiene gran valor para solucionar la controversia planteada y que arroja datos muy relevantes y sobre todo que el predio [redacted], termina en cada caño de agua que se encuentra antes de la carretera por lo que el predio no puede comprender los predios controvertidos ni mucho menos la carretera.

El juzgador indebidamente refiere que esta fundamentada la sentencia que se impugna por haberse fundamentado en el reglamento abrogado; sin embargo, la ley no establece que esta circunstancia sea motivo para declarar la nulidad absoluta de un acto.

Refiere el apelante que le causa agravio que el Juez advierte que "las notificaciones realizadas a los colindantes son contrarias a derecho, atento a que dentro de sus colindantes se aprecia que por el lado sur colinda con carretera que va de Valle de Bravo los Saucos, debiendo por tanto notificarse al señor [redacted], por tanto, al no hacerlo es evidente que dicho procedimiento se efectúo en forma contraria a derecho"; sin embargo, este defecto tampoco da lugar a la nulidad absoluta decretada, aunado a que el resolutor se excede supliendo la deficiencia de la demanda de la parte actora que no combate las notificaciones efectuadas en la forma que refiere.

Finalmente, con respecto a la nulidad de la inmatriculación con respecto a que la actora acredito el tercer elemento el Juez debió establecer, por que refiere que es útil para acreditar dicho interés, pero

no sólo realiza una afirmación dogmática, siendo evidente que para acreditar el interés de la actora necesariamente tendría que confirmarse que el predio reclamado se encuentra contenido en el predio dominado [redacted] por que sólo en este caso se verían afectados los derechos de la actora, lo cual no ocurre, por que no existen medios de prueba que acrediten este hecho.

Por otra parte, con respecto a la reivindicatoria el apelante refiere que de ninguna manera representa controversia la propiedad que tiene [redacted] sobre el inmueble que ampara la escritura sino la controversia se centra en determinar si la misma ampara la propiedad del bien inmueble controvertido y al respecto el juez natural no expresa alguno que lo justifique, pues se sustenta en la nulidad de los títulos de los demandados para darle la razón al accionante cuando se reitera que la verdadera controversia es determinar la identidad entre el predio controvertido y el que ampara la escritura del actor, antes de proceder al estudio de los títulos, pues una vez nulificado el titulo de los demandados, el actor tendrá mejor título pero esto no es la controversia.

Asimismo, respecto al segundo de los elementos consistentes en acreditar la posesión del predio controvertido, este punto tampoco tendría porque ser motivo de controversia por que se reitera la única controversia versa sobre la identidad de los inmuebles, que es tercer y ultimo elemento cuyo estudio aborda el A quo y que debe de ser necesariamente acreditado mediante la prueba pericial por ser esta la prueba idónea para hacerlo y que tiene por acreditado el Juez mediante la pericial rendida por la perito de la parte actora, a la cual concede todo valor probatorio diciendo que "adquiere valor legal, atento a que produce un análisis diligente respecto al estudio que se encomienda, desestimando al prueba pericial aportada por el perito en rebeldía y tercero en discordia.

ACTUACIONES

El Juez declara en el resolutivo quinto a [redacted] como propietario del predio [redacted], violentando el principio de congruencia que debe observar las sentencias, porque esto no es motivo de la controversia.

Cabe destacar que también se excede el juzgador al perder de vista la causa de pedir del actor, quien funda su demanda de nulidad en la ilicitud en el objeto del contrato privado, sin que se advierta de la sentencia ningún estudio al respecto, por lo que en lo sustancia es incongruente.

II.- Los agravios antes mencionados resultan fundados pero inoperantes, infundados y fundados por las siguientes consideraciones:

En principio, es conveniente señalar algunos antecedentes de los juicios 643/2004, 656/2004 y 707/2004, a efecto de entrar al estudio del que hoy nos ocupa.

Mediante escrito presentado por [redacted] se advierte que promovió juicio en contra de [redacted] DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MÉXICO y EL REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO JUDICIAL DE VALLE DE BRAVO, ESTADO DE MÉXICO, el cual fue radicado en el Juzgado Civil de Primera Instancia de Valle de Bravo, Estado de México, con el Expediente **643/2004**, del cual se puede ver que el actor reclama entre otras prestaciones:

Por lo que respecta a [redacted].

- La declaración de la sentencia ejecutoriada sobre la nulidad absoluta de la inmatriculación administrativa tramitada bajo el expediente **1013/99** a favor del señor [redacted].

- La cancelación total de la inscripción de la resolución en la que se declara procedente la inmatriculación administrativa solicitada por [redacted].

- La declaración judicial en sentencia ejecutoriada de que el actor tiene pleno dominio y propiedad sobre el predio rústico denominado [redacted] con una superficie de sesenta y siete hectáreas, veintidós aéreas y cincuenta centiáreas y que por estar ocupando indebidamente una superficie de 28,828.0 y 5558.70 metros cuadrados de la parte del inmueble de su propiedad se condene a su desocupación y entrega.

- La nulidad absoluta del contrato de compraventa de veinticuatro (24) de octubre de mil novecientos noventa (1990), celebrado por [redacted] en su carácter de vendedor y [redacted] como comprador respecto a un terreno que se encuentra ubicado sobre la carretera que conduce de Valle de Bravo a Toluca, vía Saucos, en el lugar conocido como [redacted] Municipio y Distrito de Valle de Bravo, México, denominado [redacted], con una superficie de 34, 386.70 metros cuadrados.

- La nulidad absoluta del contrato de compraventa de veintitrés (23) de mayo de dos mil (2000), celebrado por [redacted] como vendedor y [redacted] en su carácter de comprador, respecto de una fracción de terreno con una superficie de 5,558.70 metros cuadrados.

Con respecto al señor [redacted], se reclama:

- La declaración judicial en sentencia ejecutoriada de que el actor tiene pleno dominio y propiedad sobre el predio rústico denominado [redacted] y que por estar ocupando indebidamente una superficie de 5,558.70 metros cuadrados de la parte del inmueble de su propiedad se condene a su desocupación y entrega.

- La nulidad absoluta del contrato de compraventa de veintitrés (23) de mayo de dos mil (2000), celebrado por [redacted], como vendedor y [redacted] en su carácter de comprador, respecto de una fracción de terreno con una superficie de 5,558.70 metros cuadrados.

- Lo anterior, es así porque alega el actor [redacted] que es legítimo propietario y poseedor del inmueble denominado [redacted], el cual adquirió de la señora [redacted] por contrato de compraventa pasado ante la fe del Notario Público No. 10 de Tlalnepantla, Estado de México, mediante escritura pública 30,104.

Por otra parte, [redacted] promovió juicio en contra de [redacted] DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MÉXICO y EL REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO JUDICIAL DE VALLE DE BRAVO, el cual fue radicado en el Juzgado Civil de Primera Instancia de Valle de Bravo, Estado de México, mediante expediente **656/2004**, del cual se observa que el actor reclama entre otras prestaciones:

PODER JUDICIAL

ESTADO DE MÉXICO

- La declaración de la sentencia ejecutoriada sobre la nulidad absoluta de la inmatriculación administrativa tramitada bajo el expediente **961/99** a favor del señor [redacted], respecto del inmueble ubicado en la ranchería de [redacted], Municipio y Distrito de Valle de Bravo, la cual se encuentra divida en dos fracciones la primera con una superficie de 20,812.38 y la segunda de 3,202.79 metros cuadrados.

- La cancelación total de la inscripción de la resolución en la que se declara procedente la inmatriculación administrativa con respecto al Expediente 961/1999, solicitada por [redacted].

- La declaración judicial en sentencia ejecutoriada de que el actor tiene pleno dominio y propiedad sobre el predio rústico denominado [redacted] como se acredita con la escritura pública 30,104.con una superficie de sesenta y siete hectáreas, veintidós aéreas y cincuenta centiáreas, y que por estar ocupando indebidamente una superficie de 3,202.79 metros cuadrados de la parte del inmueble de su propiedad se condene a su desocupación y entrega.

- La nulidad absoluta del contrato de compraventa de nueve (9) de mayo de mil novecientos noventa y cuatro (1994), celebrado por [redacted] en su carácter de vendedor y [redacted] como comprador.

Lo anterior, es así porque alega el actor [redacted], que es legítimo propietario y poseedor del inmueble denominado [redacted] el cual adquirió de la señora [redacted] por contrato de compraventa pasado ante la fe del Notario Público No. 10 de Tlalnepantla, Estado de México, mediante Escritura Pública 30,104.

Finalmente, [redacted] promovió juicio en contra de [redacted] DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MÉXICO y EL REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO JUDICIAL DE VALLE DE BRAVO, el cual fue radicado en el Juzgado Civil de Primera Instancia de Valle de Bravo, Estado de México, mediante Expediente **707/2004**, del cual se advierte que el actor reclama entre otras prestaciones:

- La declaración de la sentencia ejecutoriada sobre la nulidad absoluta de la inmatriculación administrativa tramitada bajo el expediente **967/99** a favor de la señora [redacted]

- La cancelación total de la inscripción de la resolución en la que se declara procedente la inmatriculación administrativa con respecto al Expediente 967/1999, solicitada por [redacted]

- La declaración judicial en sentencia ejecutoriada de que el actor tiene pleno dominio y propiedad sobre el predio rústico denominado [redacted], como se acredita con la escritura pública 30,104.con una superficie de sesenta y siete hectáreas, veintidós aéreas y cincuenta centiáreas, y que por estar ocupando indebidamente una superficie de 3,039.91 metros cuadrados de la parte del inmueble de su propiedad se condene a su desocupación y entrega.

- La nulidad absoluta del contrato de compraventa de catorce (14) de marzo de mil novecientos noventa y cuatro (1994), celebrado por [redacted], en su carácter de vendedora y [redacted] como compradora.

Alega el actor [redacted], que es legitimo propietario y poseedor del inmueble denominado [redacted], el cual adquirió de la señora [redacted], por contrato de compraventa pasado ante la fe del Notario Público No. 10 de Tlalnepantla, Estado de México, mediante Escritura Pública 30,104.

Cabe mencionar que en el Expediente 656/2004, el juzgador en fecha ocho (08) de septiembre de dos mil seis (2006), dictó el siguiente proveído[1]:

> *"... con la finalidad de dictar sentencias contradictorias en los expedientes citados, tomando en consideración de que las acciones ejercitadas en los citados juicios provienen de una misma causa que lo es el título de propiedad que exhibe el actor [redacted] y que en virtud de dicha causa demanda la nulidad de las diversas inmatriculación administrativas obtenidas por [redacted] en el 643/04; [redacted] en el juicio 656/04; y [redacted] ENE L JUICIO 707/04, es de acumularse al primer expediente referido, los dos señalados posteriormente, con la finalidad de evitar el dictado de sentencias contradictorias bajo el principio de economía procesal, al encontrarse los juicios en una misma instancia, sin que en alguno de ellos se haya dictado una sentencia definitiva, con la finalidad de que pueda seguir tramitándose por cuerdas separadas pero al momento de resolver sea en una misma sentencia....."*

Contra el proveído en mención la parte actora promovió recurso de revocación, el cual fue declarado improcedente mediante sentencia interlocutoria de fecha veintinueve (29) de septiembre de dos mil seis (2006), confirmando dicha determinación.

[1] Visible a fojas 292 del Expediente 654/2004.

Ahora bien, una vez señalados algunos antecedentes que sirven de base para resolver el recurso que nos ocupa, se procede al análisis de los agravios esgrimidos por [redacted].

En primer lugar, es pertinente hacer la aclaración que el apelante refiere como agravio la sentencia de fecha de treinta (30) de octubre de dos mil catorce (2014), pero de las constancias que integran el presente juicio no se advierte que se haya dictado resolución alguna en la fecha referida, no obstante, del estudio de los agravios el recurrente se refiere al falló dictado en fecha veintinueve (29) de octubre de dos mil catorce (2014), por lo que esta Alzada se pronunciará respecto de éste.

Por otra parte, es **fundado pero inoperante** el agravio relativo a que el apelante señala que el A quo de forma errónea al momento de dictar la resolución refiere que es procedente la escisión procesal, pero lo hace sin fundamentación y motivación legal, además de no referir los motivos que lo llevaron a concluir en dicha afirmación.

El agravio citado por una parte es **fundado,** pues como lo refiere el apelante, el juez en la sentencia definitiva solo se constriñe en manifestar ***"De actuaciones procesales, se advierte que mediante proveído del ocho de septiembre de dos mil seis, se ordenó la acumulación de los autos; sin embargo, de un análisis se advierte que no resulta factible guarden dicho estado procesal, atento a que la vinculación que guardaban dichos expedientes permiten emitir la resolución que en derecho corresponda en cada uno de ellos, razón par la cual se decreta la escisión procesal"***[2], pero no señaló los motivos y fundamentos que le llevaron a considerar que era procedente la escisión procesal, cuando éste ya había declarado la acumulación de los expedientes 643/2004, 656/2004 y 707/2004, mediante proveído de ocho (8) de septiembre de dos mil seis (2006).

[2] Foja 618 del juicio principal.

En consecuencia, le asiste la razón al apelante ya que de la resolución de fecha veintinueve (29) de octubre de dos mil catorce (2014), se desprende que en efecto sin fundamento y motivación alguna declara la escisión procesal, pues no cita la norma en que apoya su resolución, mucho menos las circunstancias especiales o razones particulares que tomo en cuenta para su emisión.

Sirve de apoyo al argumento vertido la siguiente Jurisprudencia[3]:

> **"FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. SU DISTINCIÓN ENTRE SU FALTA Y CUANDO ES INDEBIDA. Debe distinguirse entre la falta y la indebida fundamentación y motivación; toda vez que por lo primero se entiende la ausencia total de la cita de la norma en que se apoya una resolución y de las circunstancias especiales o razones particulares que se tuvieron en cuenta para su emisión; mientras que la diversa hipótesis se actualiza cuando en la sentencia o acto se citan preceptos legales, pero no son aplicables al caso concreto y se exponen las razones que la autoridad tuvo para dictar la resolución, pero no corresponden al caso específico, objeto de decisión, o bien, cuando no existe adecuación entre los motivos invocados en el acto de autoridad y las normas aplicables a éste."**

Además, viola los principios procesales que impide a los juzgadores revocar sus propias determinaciones, toda vez que primero había decretado la acumulación y posteriormente en la definitiva declaró la escisión sin motivación y fundamentación alguna. Más a un porque el inferior mediante resolución dictada el veintinueve (29) de septiembre

[3]Registro: 173565, Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXV, Enero de 2007, Materia(s): Común, Tesis: I.6o.C. J/52, Página: 2127.

de dos mil seis (2006), había confirmado el auto por el cual decretó la acumulación de los expedientes 643/2004, 656/2004 y 707/2004, manifestación que se ilustra con el siguiente criterio federal[4]:

"REGULARIZACION DEL PROCEDIMIENTO, LOS TRIBUNALES NO DEBEN REVOCAR SUS PROPIAS RESOLUCIONES AL DECRETAR LA. De lo dispuesto en el artículo 272-G del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, se desprende que tal dispositivo no establece una obligación, sino una facultad para que los jueces y magistrados puedan subsanar toda omisión que notaren en la sustanciación del procedimiento, para el solo efecto de regularizarlo, siempre que con ello no modifiquen sus propias determinaciones; por lo que si además el artículo 84 del Código aludido es contundente al ordenar que esos órganos jurisdiccionales no podrán variar ni modificar sus sentencias o autos después de firmados, estableciendo sólo la posibilidad de aclarar algún concepto o suplir cualquier omisión que las primeras contengan sobre un punto discutido en el litigio, o bien cuando los segundos sean obscuros o imprecisos, pero haciendo sobre todo hincapié en que no se puede alterar la esencia de dichas sentencias y proveídos; por lo que resulta incuestionable que no podía proceder la pretensión de la parte quejosa de que se regularizara el procedimiento, puesto que ello no sólo tendría como finalidad la de subsanar la omisión de que no se acordó una promoción de la parte demandada, por la que señaló un nuevo domicilio para oír notificaciones, ya que eso necesariamente también traería como consecuencia que se anulara todo lo

[4] Registro: 203474, Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo III, Enero de 1996, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C.77 C, Página: 341.

actuado en el juicio natural, con posterioridad a un auto por el cual se ordenó una notificación personal a las partes, en virtud de que la misma se llevó a efecto en el domicilio originalmente señalado por la amparista y no en el que precisó con posterioridad; por lo tanto, al quedar claro que no se está en el supuesto de que se pretenda subsanar una simple omisión, es indudable que tal pretensión se debió intentar a través del recurso ordinario que resultara procedente para lograr la nulidad de las actuaciones relativas."

A efecto de establecer lo infundado del agravio es necesario hacer mencionar que la acumulación persigue optimizar la satisfacción del principio de economía procesal, mediante la utilización esencial de los mismos trámites para sustanciar y resolver lo que podría ser objeto de dos o más procesos separados, y la de evitar la posibilidad del dictado de fallos contradictorios en litigios conexos.

Asimismo, la autoridad federal ha considerado que la escisión procesal es procedente cuando la unión no esté dando el resultado pretendido, por estar generando mayor dificultad, dilación, costos y esfuerzos del Juez, las partes y los auxiliares de la administración de justicia, en dirección opuesta a la del principio de economía procesal, llevando a una tramitación más embarazosa que la sustanciación individual en sendos procedimientos, y que el riesgo de la emisión de sentencias contradictorias haya quedado conjurado o superado con el resultado de las actuaciones comunes practicadas hasta entonces, ya que ante esa situación, se impone la necesidad de que el juzgador tome las medidas necesarias para la tutela y satisfacción de los principios mencionados.

Argumento que se ilustra con la tesis aislada siguiente[5]:

"ESCISIÓN DE PRETENSIONES ACUMULADAS EN UN PROCESO CIVIL. ATRIBUCIÓN DEL JUEZ Y REQUISITOS PARA DECRETARLA. En conformidad con una interpretación sistemática y funcional de los principios y reglas rectores de la acumulación de pretensiones, se puede determinar que, mientras no exista una disposición jurídica que lo prohíba expresamente, la facultad de escindir, separar o desacumular las pretensiones unidas en un proceso, se encuentra inmersa en todos los sistemas procesales que contemplen la posibilidad u obligación de acumular diversas peticiones en una demanda, sobre todo en donde se ha erigido al Juez a la dignidad de director del proceso jurisdiccional, porque si con la acumulación se persigue optimizar la satisfacción del principio de economía procesal, mediante la utilización esencial de los mismos trámites para sustanciar y resolver lo que podría ser objeto de dos o más procesos separados, y la de evitar la posibilidad del dictado de fallos contradictorios en litigios conexos, resulta evidente que el juzgador debe decretar la separación, cuando concurra lo siguiente: a) que la unión no esté dando el resultado pretendido, por estar generando mayor dificultad, dilación, costos y esfuerzos del Juez, las partes y los auxiliares de la administración de justicia, en dirección opuesta a la del principio de economía procesal, llevando a una tramitación más embarazosa que la sustanciación individual en sendos procedimientos, y b) que el riesgo de la emisión de sentencias contradictorias haya quedado conjurado o superado con el resultado de las

[55] Registro: 165262, Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Febrero de 2010, Materia(s): Civil, Tesis: I.4o.C.263 C, Página: 2853, Tesis Aislada.

actuaciones comunes practicadas hasta entonces, ya que ante esa situación, se impone la necesidad de que el juzgador tome las medidas necesarias para la tutela y satisfacción de los principios mencionados y de los valores protegidos, sin permanecer impasible ante su evidente afectación, mediante el decreto de la separación de lo que unido está provocando los gravámenes no deseados, previa vista de las partes. Esto es aplicable, con mayor razón, en los casos en los que se hubiera decretado o admitido una acumulación prohibida, o en aquellos en que el mantenimiento de la acumulación resulte conculcatorio de los principios constitucionales del debido proceso legal, consignados en los artículos 14 y 17 constitucionales, como, por ejemplo, si respecto a una de las causas conjuntadas ya se agotara la instrucción y respetaron todos los derechos de las partes, de modo que dio satisfacción a todas, sólo falta el dictado de la sentencia de mérito, pero tocante a las demás pretensiones acumuladas, el procedimiento se encuentra incompleto y debe ser completado, en respeto a las formalidades esenciales del orden constitucional, el tribunal debe proceder a la escisión, dictar la sentencia respecto a las pretensiones por las que está integrado el procedimiento, y continuar la secuencia procedimental por lo demás, para llevarlo a su fase conclusiva."

En este tenor, deviene **inoperante** el agravio toda vez que si bien, el Juez omite mencionar los motivos y fundamentos que lo llevaron a declarar procedente la escisión de los juicios que fueron acumulados mediante proveído de (08) de septiembre de dos mil seis (2006), lo es también, que la determinación en nada le causa agravio al recurrente porque de los juicios 643/04, 656/04 y 707/04, se puede observar que en efecto provienen de una misma causa que lo es el título de

propiedad que exhibe el actor [redacted] -escritura pública 30,104-, pero las fracciones que se reclaman en cada uno de ellos es distinta, por lo que en nada impide que se dicte sentencia pues el material probatorio ofrecido por las partes en los tres Expedientes esta encaminado a acreditar lo correspondiente a la fracción reclamada en cada uno de ellos.

En consecuencia; se declara **inoperante** el agravio estudiado al no existir razón fundada para que se realice la acumulación de los juicios 643/2004, 656/2004 y 707/2004.

Por otra parte, es **infundado** el agravio en cuanto a que el Juez debió tomar en cuenta todo el material probatorio ofrecido en las controversias, pero contrario a ello, las pruebas que refiere el apelante en nada le benefician para acreditar su acción y más aún la identidad del bien inmueble descrito en el contrato de compraventa de nueve (09) de mayo de mil novecientos noventa y cuatro (1994), que ampara las superficies de 20,812 y 3,202.79, así como de la inmatriculación administrativa tramitada bajo el Expediente 961/1999, porque contrario a lo referido por [redacted] con respecto al dictamen pericial de fecha tres (03) de noviembre de dos mil seis (2006), emitido por el perito tercero en discordia el Arq. [redacted] dentro del juicio 643/2004[6], éste versa sobre el contrato de compraventa de fecha veintitrés (23) de mayo del dos mil (2000), relativa a la fracción de terreno con una superficie aproximada de 5,558.70 metros cuadrados y no sobre el bien que nos ocupa en el presente asunto, como se desprende también de la inmatriculación administrativa tramitada en el Expediente 1013/99.

[6] Copias certificadas que fueron agregadas al presente juicio mediante proveído de seis (6) de enero de dos mil quince (2015), dictado en el toca de apelación 763/2014.

Con respecto a la documental relativa a la averiguación previa VB/I/582/2000, que se acumulo a la VB/III/891/2000[7], en nada influye en presente juicio porque de ella se advierte que la Procuraduría General de Justicia del Estado de México, ordenó llevar a cabo el levantamiento topográfico del inmueble que motivo de la indagatoria –delito de despojo–, el cual se encuentra descrito en la inmatriculación administrativa de fecha diez (10) de enero del dos mil (2000), a favor de [redacted], del Expediente 1013/99 que ampara la superficie de 34,386.70 metros cuadrados, derivada del contrato de compraventa de fecha veinticuatro (24) de octubre de mil novecientos noventa (1990), y no así respecto del bien descrito en la inmatriculación del Expediente 961/99, a favor de [redacted], que es la que nos ocupa en el presente asunto.

En cuanto a la pericial emitida por el perito tercero en discordia dentro del Expediente 906/2001, relativo al interdicto de obra nueva promovido por [redacted] en contra de [redacted], no se le puede dar valor probatorio, toda vez que el dictamen se realizó con respecto al contrato de compraventa de fecha veintitrés (23) de mayo del dos mil (2000), el cual ampara un inmueble distinto al que hoy nos ocupa, además de que concluye que no se identifica la fracción en conflicto.

Aunado a ello, derivado a que no se identificó la fracción en conflicto la acción fue declarada improcedente absolviendo al demandado de todas las prestaciones reclamadas, por lo que no se le puede dar valor probatorio.

Tampoco en nada le beneficia la inspección judicial ofrecida en el juicio 707/04, pues de las constancias se advierte que fue ofrecida para realizarse en la fracción de terreno propiedad de la señora [redacted]

[7] Copias certificadas del número de acta VB/I/582/2000, que fueron agregadas al presente juicio, relativas al Expediente 643/2004.

[redacted], amparada por la inmatriculación administrativa bajo el Expediente 967/99, y es cierto como lo refiere el apelante que al momento de contestar la pregunta c) refiere "*Se da fe que la zanja o canal de riego acorde al plano en cuestión constituye la colindancia sur del Rancho* [redacted]...", lo es también, que ello no implica que su limitación corresponda también al predio que nos ocupa, aunado a que la inspección judicial no es la prueba idónea para probar la identidad de un bien.

Con respecto a la testimonial vertida por [redacted], en el Expediente 707/2004, tampoco se le puede dar valor probatorio porque en efecto de la testimonial se puede ver que el testigo menciona que el inmueble denominado [redacted] termina en un caño, pero la prueba en mención fue ofrecida para acreditar la propiedad que ampara la inmatriculación administrativa bajo el Expediente 967/99, por lo que esta autoridad no puede considerar que el bien que nos ocupa también tenga esa limitación pues de las periciales no se advierte dicha circunstancia.

Luego entonces, resulta **infundado** el agravio relativo a que el juzgador debió tomar en cuenta las pruebas arrojadas en los diversos juicios, pues es verdad, el Juez mediante proveído de fecha ocho (08) de septiembre de dos mil seis (2006), realiza la acumulación de los juicios y por sentencia de veintinueve (29) de octubre de dos mil catorce (2014), decide decretar la escisión procesal, en nada perjudica a las partes al ser distintas las fracciones de terreno que se reclaman.

Cabe hacer mención que [redacted] mediante escrito de fecha doce (12) de agosto de dos mil ocho (2008), se apersono al presente juicio, petición que fue negada mediante proveído de trece (13) de agosto de dos mil ocho (2008), por no exhibir documento alguno del cual se advierta su interés; por tanto, se robustece lo anterior al ser distintas las personas y la cosa que se

reclama en los juicios que fueron acumulados -Expedientes 643/2004, 656/2004 y 707/2004-, por no existir impedimento alguno para que el Juez dictara sentencia definitiva.

En otro orden de ideas, es **fundado** el agravio en cuanto a que el juzgador no observa que el debate se centra en determinar la identidad que existe entre el inmueble controvertido y el que ampara la Escritura Pública 30,104, que refiere el actor como título de propiedad, porque si bien de las prestaciones que se reclama se refieren a la nulidad de la inmatriculación administrativa tramitada bajo el Expediente 961/1999 a favor del señor [redacted] la nulidad absoluta del contrato de compraventa de nueve (09) de mayo de mil novecientos noventa y cuatro (1994), celebrado por [redacted], en su carácter de vendedor y [redacted] como comprador y la reivindicatoria al alegar el actor que es legítimo propietario y poseedor del inmueble denominado [redacted], el cual adquirió de la señora [redacted] por contrato de compraventa pasado ante la fe del Notario Público número 10 de Tlalnepantla, Estado de México, mediante Escritura Pública 30,104 (Treinta mil ciento cuatro), lo es también, que a efecto de establecer si las acciones referidas son procedentes o improcedentes es necesario identificar el bien, es decir, si la fracción de terreno que ampara la inmatriculación y el contrato de compraventa se encuentra comprendida dentro de la Escritura Pública 30,104 (Treinta mil ciento cuatro), exhibida por el actor como documento base de su acción.

No pasa desapercibido, que para la procedencia de nulidad de inmatriculación no es necesario que se acredite como elemento la identidad del bien, pues la legislación procesal en la materia sólo refiere que es procedente si se prueba la existencia de la inmatriculación administrativa cuya nulidad se reclama; la existencia de la causa o motivo suficiente por el cual se demanda la citada

nulidad y el derecho que tiene la parte actora para reclamar la nulidad que demanda, pero para que se colme este último elemento es necesario estudiar si existe identidad entre el bien que reclama la parte actora y el que detenta la demandada, pues en caso de no ser así, no existiría derecho alguno para reclamar la nulidad de la inmatriculación y menos aún la nulidad del contrato que sirvió como fundatorio a dicho procedimiento.

También, es necesario el estudio de la identidad del bien porque en el caso se advierte que [redacted], promovió la acción reivindicatoria la cual si prevé que como elemento esencial de su configuración se requiere que se justifique la identidad de la cosa, como se desprende del siguiente criterio federal[8]:

> **"ACCION REIVINDICATORIA. SUS ELEMENTOS. La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad y su efecto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue al demandado con sus frutos y accesiones. Así, quien la ejercita debe acreditar: a). La propiedad de la cosa que reclama; b). La posesión por el demandado de la cosa perseguida y c). La identidad de la misma, o sea que no pueda dudarse cuál es la cosa que pretende reivindicar y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley."**

Por lo que, se insiste que para el caso de que se acreditara o no este elemento traería perjuicio al demandado, porque el actor aduce que es propietario de la fracción de terreno que fue motivo del Expediente

[8] Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Apéndice de 1995, Octava Época. Tomo IV, Parte TCC. Pág. 277. Tesis de Jurisprudencia.

961/1999, relativa a la inmatriculación administrativa por estar comprendida dentro de su propiedad lo cual acredita con la Escritura Pública 30,104 (Treinta mil ciento cuatro) y el demandado [redacted] manifiesta que la fracción reclamada no pertenece al actor por estar fuera de los límites que conforman su propiedad; por tanto, a efecto de dilucidar la controversia en comento, se procede al estudio de los medios de prueba aportados por la actora a efecto de establecer si el bien señalado como segunda sección se encuentra inmerso dentro del predio que se encuentra amparado con la Escritura Pública 30,104 (Treinta mil ciento cuatro).

Del escrito de ofrecimiento de pruebas de la parte actora se desprende que entre otras pruebas se ofrece la pericial en materia de topografía, dictamen que se tuvo por admitido mediante auto de fecha siete (07) de agosto del dos mil seis (2006)[9].

Por su parte los demandados no ofrecieron prueba alguna para acreditar su dicho, consistente en que el bien que se reclama pertenece a otra propiedad y no la que ampara la Escritura Pública 30,104, por lo que mediante proveído de once (11) de abril de dos mil ocho (2008), se nombró perito en rebeldía el cual ofreció su dictamen pericial el veintisiete (27) de diciembre de dos mil nueve (2009)[10].

De los dictámenes referidos el Juez advirtió que eran contradictorios por lo que designó a un perito tercero en discordia, quien exhibió su dictamen correspondiente el cual tuvo por admitido mediante auto de veintiuno (21) de agosto de dos mil doce (2012).

Con base en los dictámenes ofrecidos el inferior considero otorgarle valor probatorio pleno al dictamen ofrecido por el perito de la parte actora, desestimando los de la demandada –nombrado en rebeldía- y el

[9] Visible a foja 274-282 del Expediente 656/2004

[10] Foja 392-399 del principal.

del tercero en discordia, pero a criterio de esta autoridad no garantiza que exista correspondencia entre la superficie total del inmueble descrito en la Escritura Pública 30,104 (Treinta mil ciento cuatro), y el terreno conocido como [redacted] respecto del cual se dice que la parte demandada detenta la posesión de la fracción reclamada.

Es así, porque de la sentencia que se impugna se desprende que el juzgador considero los siguientes argumentos para establecer la existencia de la identidad del bien que se reclama:

> *"...prueba que analizada, adquiere valor legal, atento a que produce un estudio diligente respecto del análisis que se le encomienda, pues produce una ilustración firme, iniciando con la CONSULTA DE LAS DOCUMENTALES que obran en el expediente; realiza su TRABAJO DE CAMPO, respecto a la ubicación de los inmuebles involucrados, y procede a contestar los cuestionarios formulados por las partes, con lo cual resulta evidente la IDENTIDAD DEL INMUEBLE MOTIVO DEL JUICIO, pues dentro del inmueble denominado [redacted] ubicado EN TÉRMINOS DEL MUNICIRIO DE VALLE DE BRAVO, ESTADO DE MÉXICO, existe la fracción del inmueble que reclama el señor [redacted] por lo que el bien inmueble reclamado, con el bien que fue parte del consenso de voluntades DEL NUEVE DE MAYO DE 1994 celebrado entre [redacted] y [redacted] es el mismo que se encuentra inmerso dentro de uno que cuenta con una superficie mayor denominado [redacted] atento a que con la pericial analizada quedo identificado materialmente el inmueble descrito en la demanda con el inmueble que tiene en posesión el señor [redacted] pues es una prueba técnica que dilucido aspectos de identidad que permitieron identificar el inmueble que se reclama; lo que se valora en términos de lo establecido por el artículo 1.359, del Código de Procedimientos Civiles."*

De los argumentos dados por el juzgador se puede observar que carecen de fundamentación y exhaustividad pues sólo manifiesta que

el perito realiza un análisis diligente e ilustración firme que permitió identificar que el inmueble que ampara la inmatriculación administrativa si se encuentra dentro del predio que ampara la Escritura Pública 30,104 (Treinta mil ciento cuatro), expresiones que son genéricas con lo que demuestra que no se realizó un estudio adecuado del dictamen emitido por el perito de la parte actora y los ofrecidos por los otros peritos.

En este sentido, se puede concluir que los argumentos del A quo resultan insuficientes para otorgarle valor probatorio pleno a la pericial ofrecida por el actor, por lo cual esta autoridad procede al estudio de la periciales exhibidas por las partes en el presente juicio a efecto de establecer la identidad del bien materia del presente juicio.

Ahora bien, el juzgador esta encargado de estudiar que el perito sea claro en los puntos analizados, que exista coherencia en el desarrollo y congruencia con las conclusiones, así como que los métodos e instrumentos utilizados sean los adecuados, para que le generen certeza jurídica y conocer de la verdad, es decir, con los datos que verifique el perito se podrá determinar si el bien que se reclama es o no el mismo que detenta el demandado.

Es pertinente señalar que la prueba pericial es la idónea para esclarecer la cuestión controvertida, pues para poder determinar lo referente a una invasión de predios, es necesario desahogar la prueba técnica, a efecto de formar convicción en cuanto a que el predio descrito en la demanda se trate del mismo que ampara el título exhibido como base de la acción, además de que exista coincidencia entre éste y aquel que tiene posesión la parte demandada.

Argumento que se encuentra establecido en la siguiente jurisprudencia:[11]

> **"PERICIAL EN AGRIMENSURA. ES LA PRUEBA IDÓNEA PARA ACREDITAR LA IDENTIDAD DE INMUEBLES. Aun cuando la pericial en agrimensura no es la única prueba con la que se pueda acreditar la identidad de bienes inmuebles, sin embargo sí es la idónea para ello, pues con los datos que verifique el perito se podrá determinar si el bien que se reclama es o no el mismo que detenta el demandado."**

Con base a lo anterior, se debe entender que la prueba pericial cumple con una doble función, que es, por una parte, verificar hechos que requieren conocimientos técnicos, artísticos o científicos que escapan a la cultura común del Juez y de la gente, sus causas y sus efectos y, por otra, suministrar reglas técnicas o científicas de la experiencia especializada de los peritos, para formar la convicción del Juez sobre tales hechos y para ilustrarlo con el fin de que los entienda mejor y pueda apreciarlos correctamente.

Por otra parte, en materia civil el valor probatorio del peritaje radica en una presunción concreta, para el caso particular de que el perito es sincero, veraz y posiblemente acertado, cuando es una persona honesta, imparcial, capaz, experta en la materia de que forma parte el hecho sobre el cual dictamina que, además, ha estudiado cuidadosamente el problema sometido a su consideración, ha realizado sus percepciones de los hechos o del material probatorio del proceso con eficacia y ha emitido su concepto sobre tales percepciones y las deducciones que de ellas se concluyen, gracias a las reglas técnicas,

[11] Registro: 190377, Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIII, Enero de 2001, Materia(s): Civil, Tesis: VI.1o.C. J/13, Página: 1606.

científicas o artísticas de la experiencia que conoce y aplica para esos fines, en forma explicada, motivada, fundada y conveniente.

Esto es, el valor probatorio de un peritaje depende de si está debidamente fundado, por lo que al Juez le corresponde apreciar estos aspectos intrínsecos de la prueba.

Sirve de apoyo la siguiente jurisprudencia:

"PRUEBA PERICIAL, VALORACIÓN DE LA. SISTEMAS. En la valoración de las pruebas existen los sistemas tasados o legales y pruebas libres, o de libre convicción. Las pruebas legales son aquellas a las que la ley señala por anticipado la eficacia probatoria que el juzgador debe atribuirles. Así, el Código de Comercio en sus artículos 1287, 1291 a 1294, 1296, 1298 a 1300, 1304 y 1305, dispone que la confesión judicial y extrajudicial, los instrumentos públicos, el reconocimiento o inspección judicial y el testimonio singular, hacen prueba plena satisfechos diversos requisitos; que las actuaciones judiciales, los avalúos y las presunciones legales hacen prueba plena, y que el documento que un litigante presenta, prueba plenamente en su contra. Por otra parte, las pruebas de libre convicción son las que se fundan en la sana crítica, y que constituyen las reglas del correcto entendimiento humano. En éstas interfieren las reglas de la lógica con las reglas de la experiencia del Juez, que contribuyen a que pueda analizar la prueba con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas. Esos principios se encuentran previstos en el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al establecer que los medios de prueba aportados y admitidos serán

valorados en su conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica y de su decisión. De modo que salvo en aquellos casos en que la ley otorga el valor probatorio a una prueba, el Juez debe decidir con arreglo a la sana crítica, esto es, sin razonar a voluntad, discrecionalmente o arbitrariamente. Las reglas de la sana crítica consisten en su sentido formal en una operación lógica. Las máximas de experiencia contribuyen tanto como los principios lógicos a la valoración de la prueba. En efecto, el Juez es quien toma conocimiento del mundo que le rodea y le conoce a través de sus procesos sensibles e intelectuales. La sana crítica es, además de la aplicación de la lógica, la correcta apreciación de ciertas proposiciones de experiencia de que todo hombre se sirve en la vida. Luego, es necesario considerar en la valoración de la prueba el carácter forzosamente variable de la experiencia humana, tanto como la necesidad de mantener con el rigor posible los principios de la lógica en que el derecho se apoya. Por otra parte, el peritaje es una actividad humana de carácter procesal, desarrollada en virtud de encargo judicial por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por su experiencia o conocimientos técnicos, artísticos o científicos y mediante la cual se suministran al Juez argumentos y razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos, también especiales, cuya percepción o cuyo entendimiento escapa a las aptitudes del común de la gente y requieren esa capacidad particular para su adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas y de sus efectos o, simplemente, para su apreciación e interpretación. Luego, la peritación cumple con una doble función,

que es, por una parte, verificar hechos que requieren conocimientos técnicos, artísticos o científicos que escapan a la cultura común del Juez y de la gente, sus causas y sus efectos y, por otra, suministrar reglas técnicas o científicas de la experiencia especializada de los peritos, para formar la convicción del Juez sobre tales hechos y para ilustrarlo con el fin de que los entienda mejor y pueda apreciarlos correctamente. Por otra parte, en materia civil o mercantil el valor probatorio del peritaje radica en una presunción concreta, para el caso particular de que el perito es sincero, veraz y posiblemente acertado, cuando es una persona honesta, imparcial, capaz, experta en la materia de que forma parte el hecho sobre el cual dictamina que, además, ha estudiado cuidadosamente el problema sometido a su consideración, ha realizado sus percepciones de los hechos o del material probatorio del proceso con eficacia y ha emitido su concepto sobre tales percepciones y las deducciones que de ellas se concluyen, gracias a las reglas técnicas, científicas o artísticas de la experiencia que conoce y aplica para esos fines, en forma explicada, motivada, fundada y conveniente. Esto es, el valor probatorio de un peritaje depende de si está debidamente fundado. La claridad en las conclusiones es indispensable para que aparezcan exactas y el Juez pueda adoptarlas; su firmeza o la ausencia de vacilaciones es necesaria para que sean convincentes; la lógica relación entre ellas y los fundamentos que las respaldan debe existir siempre, para que merezcan absoluta credibilidad. Si unos buenos fundamentos van acompañados de unas malas conclusiones o si no existe armonía entre aquéllos y éstas o si el perito no parece seguro de sus conceptos, el dictamen no puede tener eficacia probatoria. Al Juez le corresponde apreciar estos aspectos intrínsecos de la prueba. No

obstante ser una crítica menos difícil que la de sus fundamentos, puede ocurrir también que el Juez no se encuentre en condiciones de apreciar sus defectos, en cuyo caso tendrá que aceptarla, pero si considera que las conclusiones de los peritos contrarían normas generales de la experiencia o hechos notorios o una presunción de derecho o una cosa juzgada o reglas elementales de lógica, o que son contradictorias o evidentemente exageradas o inverosímiles, o que no encuentran respaldo suficiente en los fundamentos del dictamen o que están desvirtuadas por otras pruebas de mayor credibilidad, puede rechazarlo, aunque emane de dos peritos en perfecto acuerdo. Por otra parte, no basta que las conclusiones de los peritos sean claras y firmes, como consecuencia lógica de sus fundamentos o motivaciones, porque el perito puede exponer con claridad, firmeza y lógica tesis equivocadas. Si a pesar de esta apariencia el Juez considera que los hechos afirmados en las conclusiones son improbables, de acuerdo con las reglas generales de la experiencia y con la crítica lógica del dictamen, éste no será conveniente, ni podrá otorgarle la certeza indispensable para que lo adopte como fundamento exclusivo de su decisión, pero si existen en el proceso otros medios de prueba que lo corroboren, en conjunto podrán darle esa certeza. Cuando el Juez considere que esos hechos son absurdos o imposibles, debe negarse a aceptar las conclusiones del dictamen."

En atención al criterio, se realiza un estudio de los dictámenes ofrecidos en el presente juicio a efecto de establecer si el bien materia del juicio se encuentra dentro del predio denominado [redacted] lo cual se realiza de la siguiente manera.

PODER JUDICIAL

ESTADO DE MÉXICO

PREGUNTA	PERITO DE LA PARTE ACTORA	PERITO DE LA PARTE DEMANDADA	PERITO TERCERO EN DISCORDIA
a).- El perito designado deberá constituirse e identificar físicamente el inmueble descrito en el Hecho No. "1" de la demanda, tomando como base el titulo de propiedad del predio denominado [redacted] amparado por la Escritura Pública NO. 30,104, de fecha 6 de diciembre de 1989, propiedad del actor [redacted] y se procede al levantamiento topográfico, anexando al plano correspondiente.	Inmueble descrito en el hecho número 1 de la demanda, amparado con la escritura pública número 30,104 de fecha 6 de diciembre de 1989, a favor del señor [redacted] Predio denominado [redacted], ubicado en términos del municipio de Valle de Bravo, Estado de México, con una superficie de sesenta y siete hectáreas, veintidós aéreas y cincuenta centiáreas (67-22-50), con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE:** siguiendo de margen izquierda del rio de los gavilanes de línea de poniente a oriente 862 m. **AL ORIENTE:** Con [redacted] y [redacted] y con rumbo suroeste y sureste 835 m, hasta el camino que conduce de Valle de Bravo a los Saucos. **AL SUR:** 859 m, con [redacted] y [redacted] y **AL PONIENTE:** En línea de 217 m, con el mismo rancho, otra de oriente a poniente de	Documentalmente el predio ampara las siguiente medidas colindancias y superficies **AL NORTE:** siguiendo de margen izquierda del rio de los gavilanes de línea de poniente a oriente 862 m. **AL ORIENTE:** Con [redacted] y [redacted] y con rumbo suroeste y sureste 835 m. **AL SUR: 859 m, con** [redacted] y [redacted] y **AL PONIENTE:** En línea de 217 m, con el mismo rancho, otra de oriente a poniente de 22 m, con [redacted] de propiedad sin que [redacted] ra de 430 m, con dirección noroeste con el mismo señor y señora [redacted] **SUPERFICIE:** 67-22-50 has. Físicamente el predio presenta: El polígono del predio no coincide en su totalidad con las medidas y colindancias descritas en la escritura de referencia. Las medidas descritas en la escritura de referido rancho, físicamente no	El resultado del levantamiento topográfico del predio denominado [redacted] es un polígono de forma geométrica irregular, definido por 65 vértices representativos la mayor parte de ellos en su viento norte cuyo lindero es el cause del rio Los Gavilanes, y en sus linderos poniente y oriente es colindante con otros predios. Las superficies resultantes es de 61-38-75 has, aproximadamente; inferior a las 67-22-50 has. Que cita el titulo de propiedad sin que tal diferencia influya para efectos de identidad considerando que los perfiles topográficos que caracterizan el predio incluyen la presencia de pendientes, porciones planas, porciones forestales de monte y el cause de un rio como lindero al norte, sinuoso por condición natural

	22 m, con [redacted] otra de 430 m, con dirección noroeste con el mismo señor y señora Rita M. de Guadarrama.	arrojan la superficie descrita en el documento, ya que en este se describe 67 hectáreas, 22 áreas y 50 centiáreas y el área física del polígono arroja una superficie de 61-23-37.3545.	
b).- La perito designada deberá constituirse e identificar físicamente el inmueble descrito en el inciso "a)", del Hecho No. "3" de la demanda, esto es, el predio identificado como LA SEGUNDA FRACCIÓN de terreno con una superficie aproximada de 3,202.79 metros cuadrados, amparada por la inmatriculación administrativa identificada con el Expediente No. 961/99 y con las medidas y colindancias que se especifican en dicha inmatriculación administrativa, tomando como base la inmatriculación identificada con el 961/99 a favor del ahora demandado [redacted] y se proceda al levantamiento topográfico, anexando el plano correspondiente.	En esta segunda fracción se asienta, una construcción en proceso que cuenta con los siguientes elementos; cimentación de mampostería de piedra braza o similar, muros confinados en cadenas y castillos de concreto armado, sin aplanados y sin cubierta o techo. Construcción en proceso que se asienta dentro del predio descrito como segunda fracción de acuerdo a inmatriculación administrativa número 961/99, a nombre del demandado.	Documentalmente, el predio ampara las siguientes medidas, colindancias y superficie: **AL NORTE:** 12.17, 70.61, 20.93, 29.63, 27.28 y 28.08 metros con [redacted]. **AL SUR:** 181.59 metros, con [redacted] **AL ORIENTE:** 25.87 con [redacted] **AL PONIENTE:** 24.75 metros con [redacted] **SUPERFICIE:** 3,202.79 metros cuadrados. Físicamente el predio presenta lo siguiente: **AL NORTE:** 12.17, 70.61, 20.93, 29.63, 27.28 y 28.08 metros con [redacted] **AL SUR:** 181.59 metros, con carretera Valle de Bravo Toluca. **AL ORIENTE:** 25.87 con [redacted] **AL PONIENTE:**	El resultado del levantamiento topográfico la fracción segunda del inmueble señalado como propiedad de la parte demandada es un polígono de forma rectangular, cuya superficie física resultante, incluida la restricción por derecho de vía es de 3,265.29 metros cuadrados, ligeramente mayor a la que determina el titulo de propiedad, variación atribuible a una alineación defectuosa de sus linderos oriente y poniente respecto de los predios colindantes al carecer de cercado perimetral que establezca los linderos físicos con elocuencia, sin que tal variación influya para efectos de identidad.

		24.75 metros con [redacted] **SUPERFICIE:** 3,202.79	
c).- Que determine el perito, si el predio identificado como LA SEGUNDA FRACCIÓN de terreno con una superficie aproximada de 3,202.79 metros cuadrados, amparada por la inmatriculación administrativa identificada con el Expediente No. 961/99 y con las medidas y colindancias que se especifican en dicha inmatriculación administrativa, se encuentra comprendida dentro del predio denominado [redacted] que ampara la escritura pública No. 30,104, de fecha 6 de diciembre de 1989, propiedad del actor [redacted]	Una vez realizados los levantamientos físicos de los inmuebles involucrados en este juicio y el análisis de las documentales que obran en el presente expediente, se determino que efectivamente el inmueble amparado con la inmatriculación administrativa expediente número 967/99, específicamente en el descrito como segunda fracción si se encuentra comprendido dentro del inmueble amparado en la escritura pública número 30,104, propiedad del actor, es decir el predio de menor superficie 3,039.91 metros cuadrados amparado por la multicitada inmatriculación administrativa, si se encuentra comprendido dentro del predio de mayor superficie propiedad del actor.	No	No el predio identificado con la Segunda Fracción de terreno, amparado por la inmatriculación administrativa aludida en el texto de la pregunta que se contesta, se ubicada fuera del predio denominado [redacted] Físicamente el lindero sur del predio denominado [redacted] está claramente delimitado en su vértice sur-oriente por un medio muro hecho de piedra y rematado en su parte superior por una reja de herrería, continuando el lindero sur de su trayecto de oriente a poniente, definido por un cercado con postes y alambre que conjunto con un cerco vivo o arboleda y el cauce del canal de aguas de riego, constituyen elementos físicos permanentes que han delimitado su lindero sur. El predio de controversia, identificado como la Segunda Fracción de

ACTUACIONES

			terreno que ampara la inmatriculación administrativa 961/99 de fecha 29 de mayo de 2000, tiene su ubicación al sur del cause del canal de aguas de riego antes citado y que ha delimitado físicamente el predio denominado [redacted] ubicado por tanto fuera del polígono de éste último.
d).- En caso afirmativo, que ubique el perito dentro del plano topográfico del inmueble denominado [redacted], propiedad del actor, [redacted], el predio identificado como SEGUNDA FRACCIÓN, amparado por la inmatriculación administrativa del demandado [redacted]	Se anexa plano con la poligonal completa del inmueble propiedad del actor, predio amparado con escritura pública y en este se ubica la segunda fracción, a nombre del demandado. Para efecto de mayor ilustración se anexa la fracción de terreno del actor, donde se encuentra comprendido la segunda fracción descrita en la inmatriculación administrativa a favor de [redacted]	No se da respuesta a la presente, toda vez que la respuesta a la pregunta inmediata anterior, es negativa.	La respuesta fue negativa.
e).- Que señale la perito el método o técnica en la elaboración del dictamen pericial.	Se empleo la teoría básica de la topografía y el análisis de las documentales que obran en el presente expediente, así como de la consulta de ortofotos con el área	Estas están dadas en todas y cada una de las respuestas a las preguntas de éste cuestionario.	Lo solicitado se detalla en el apartado III.- Metodología, técnica, procedimiento e instrumentos empleados, al inicio del presente dictamen.

	donde ese ubican los inmuebles en estudio, para la ubicación de los inmuebles involucrados en el presente juicio, se realizaron trabajos de campo y gabinete.		
f).- Que emita el perito sus conclusiones correspondientes.	La fracción de terreno descrita en la fracción administrativa expediente número 961/99. Como segunda fracción se encuentra contenida dentro del inmueble amparado con la escritura pública número 30,104 a favor del actor del presente juicio, de acuerdo a identificación física según documentales y levantamiento físico de ambos predios.	No da respuesta.	El predio motivo de controversia, identificado con la segunda fracción de terreno que ampara la inmatriculación administrativa 961/99 de fecha 29 de mayo de 2000, tiene su ubicación al sur del lindero antes descrito y que ha delimitado físicamente al predio [redacted]; en un tramo en que el curso de la carretera describe una elongación (arco) en cuyo lecho se ubica entre otros el inmueble que es motivo del juicio por lo tanto se ubica fuera del polígono físico del predio denominado [redacted]

ACTUACIONES

De las respuestas dadas al inciso **a)**, se puede observar que el perito de la parte actora refiere que el inmueble descrito en el hecho "1" de la demanda se encuentra amparado con la Escritura Pública 30,104 (Treinta mil ciento cuatro), con una superficie de 67-22-50 has.

Por su parte el perito en rebeldía refiere que no coincide en su totalidad y que su superficie es de 61-23-37.3545.

El tercero manifiesta que no coincide en su totalidad la superficie que es de 67-38-75, pero tal diferencia no influye para efectos de su identidad.

Atento a lo anterior, los peritos concluyen que existe diferencia en cuanto a la superficie, pero esto no influye para efectos de identificar que el inmueble descrito en el hecho uno es el mismo que ampara la Escritura Pública 30,104 (Treinta mil ciento cuatro).

Las respuestas dadas a la pregunta **b),** se desprende que los tres peritos coinciden en que el inmueble descrito en la inmatriculación administrativa denominado segunda fracción se encuentra identificado con variaciones en su superficie pero ello no influye para efectos de su identificación.

Con respecto a la respuesta **c),** cabe mencionar que el perito tercero en discordia manifestó:

> *"...Físicamente el lindero sur del predio denominado [redacted], está claramente delimitado en su vértice sur-oriente por un medio muro hecho de piedra y rematado en su parte superior por una reja de herrería, continuando el lindero sur de su trayecto de oriente a poniente, definido por un cercado con postes y alambre que conjunto con un cerco vivo o arboleda y el cauce del canal de aguas de riego, constituyen elementos físicos permanentes que han delimitado su lindero sur.*
>
> *El predio de controversia, identificado como la Segunda Fracción de terreno que ampara la inmatriculación administrativa 961/99 de fecha 29 de mayo de 2000, tiene su ubicación al sur del cause del canal de aguas de riego antes citado y que ha delimitado físicamente el predio denominado [redacted] ubicado por tanto fuera del polígono de éste último."*

De lo cual se puede advertir, que el perito si realizo un exhaustivo estudio para determinar que el predio descrito en la inmatriculación administrativa se encuentra fuera del polígono del denominado [redacted], pues está delimitado en su vértice sur-oriente por un medio muro hecho de piedra y rematado en su parte superior por una reja de herrería, continuando el lindero sur de su trayecto de oriente a poniente, definido por un cercado con postes y alambre que conjunto con un cerco vivo o arboleda y el cauce del canal de aguas de riego, constituyen elementos físicos permanentes que han delimitado su lindero sur, lo cual se encuentra ilustrado con las imágenes que se anexaron al dictamen –visibles a foja 463– .

Contrario a ello de la pericial emitida por la Arquitecto [redacted] (perito designado en rebeldía), sólo se concreta a mencionar que **NO**, pero no manifiesta las razones que la condujeron a dictaminar como lo hizo y exponer los conocimientos que permitan calificar las condiciones y el valor de su fundamento.

Por otra parte, el perito del actor manifiesta:

> *"Una vez realizados los levantamientos físicos de los inmuebles involucrados en este juicio y el análisis de las documentales que obran en el presente expediente, se determino que efectivamente el inmueble amparado con la inmatriculación administrativa expediente número 967/99, específicamente en el descrito como segunda fracción si se encuentra comprendido dentro del inmueble amparado en la escritura pública número 30,104, propiedad del actor, es decir el predio de menor superficie 3,039.91 metros cuadrados amparado por la multicitada inmatriculación administrativa, si se encuentra comprendido dentro del predio de mayor superficie propiedad del actor.",*

Pero no refiere que aspectos físicos encontró al momento de realizar el levantamiento, ni mucho menos cuales son las documentales que tomo como base para establecer su afirmación y si bien ilustra dicha

determinación, lo es también, que las ilustraciones no son suficientes para acreditar su dicho, pues carece de las ejecuciones propias de la disciplina respecto de la cual fue designado.

Con respecto a la pregunta **e)** el perito de la parte actora refiere el método empleado, pero este carece de sustento técnico porque con la simple manifestación de las técnicas utilizadas no es suficiente para determinar que el estudio encomendado se realizó de forma debida, sino debe de existir coherencia en el desarrollo y congruencia con las conclusiones, lo cual no aconteció.

El de la parte demandada –rebeldía–, sólo manifiesta *"Estas están dadas en todas y cada una de las respuestas a las preguntas de éste cuestionario"*, respuesta que no justifica cuales son los trabajos que realizó y que permita a esta autoridad crear certeza que el dictamen esta debidamente sustentado.

Contrario a ello, el perito tercero claramente manifiesta cuales son las técnicas o métodos empleados para la elaboración del dictamen, es decir, explica técnicamente de que forma se va realizar el dictamen, los instrumentos y elementos que se van a utilizar.

En cuanto a la respuesta dada por el perito de la parte actora a la pregunta **f)** se llega a la conclusión de que éste no realiza un estudio adecuado pues no justifica técnicamente que exista identidad del bien descrito en la Escritura Pública 30,104 (Treinta mil ciento cuatro), y el terreno denominado [redacted], para declarar la nulidad de los actos jurídicos que se reclaman, pues sólo realiza la afirmación de que si se encuentra dentro del inmueble denominado [redacted] pero no manifiesta que lo llevo a realizar esa conclusión y no basta que las conclusiones de los peritos sean claras, como consecuencia lógica de sus fundamentos, porque el perito puede exponer con claridad, firmeza y lógica tesis equivocadas.

PODER JUDICIAL

ESTADO DE MÉXICO

El perito de la demandada –rebeldía– no da respuesta a dicha pregunta por lo que se concluye que realiza un estudio genérico al carecer de elementos que apoyen las opiniones vertidas para justificar que se realizo un debido trabajo de campo, así como la utilización de técnicas, métodos e instrumentos que lo condujeron a concluir que el predio no se encuentra inmerso dentro del inmueble descrito en la Escritura Pública 30,104 (Treinta mil ciento cuatro).

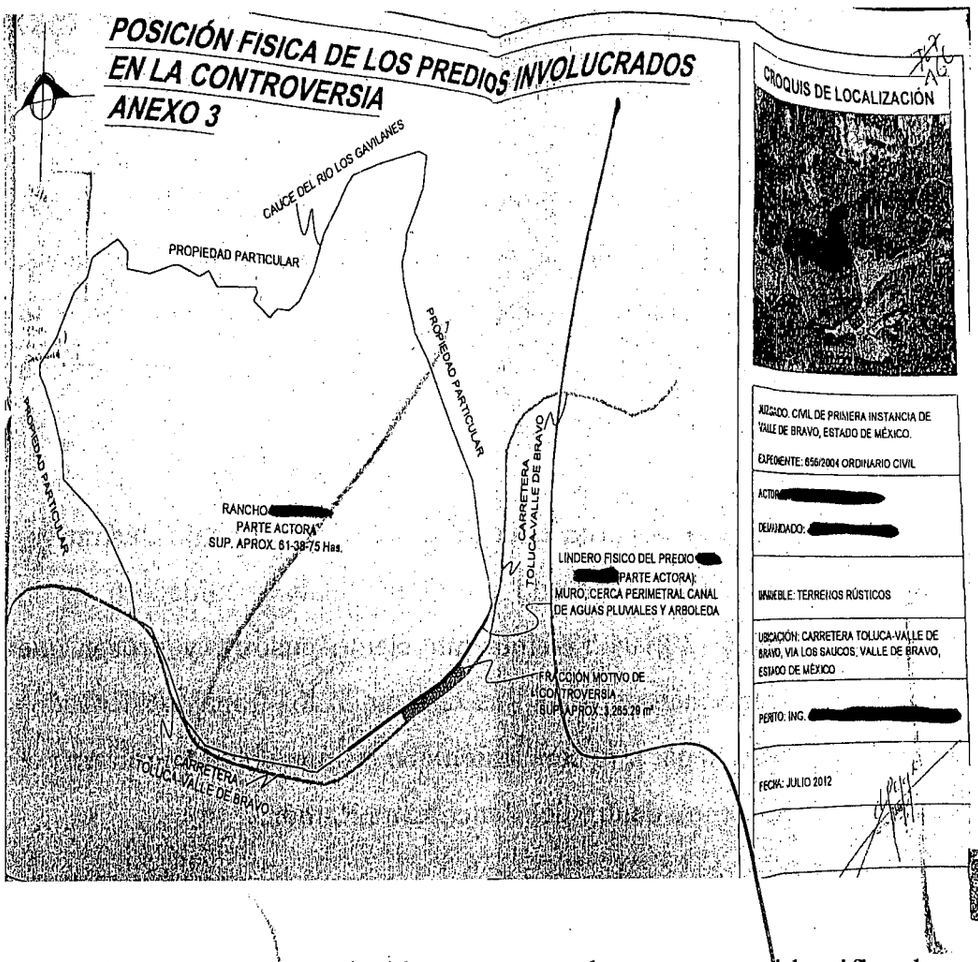
Por lo que respecta al perito tercero se aprecia un trabajo ilustrativo, pues se justifica haber llevado acabo un análisis cuidadoso de la Escritura Pública 30,104 (Treinta mil ciento cuatro), y probar que acudió al terreno materia de la litis realizando los trabajos adecuados que permitieron llegar a la conclusión que el inmueble que reclama el actor no se encuentra dentro del Rancho San Ramón.

También, se aprecia que el estudio de referencia se ve reflejado un exhaustivo y cuidadoso análisis de los elementos documentales aportados al proceso –Escritura Pública 30,104–.

Además, se aprecia la utilización de técnicas adecuadas que permiten probar que el bien inmueble no colinda del lado sur con la carretera Valle de Bravo los Saucos, como lo manifiesta el actor, toda vez el predio que se reclama se encuentra fuera de la propiedad del señor [redacted]

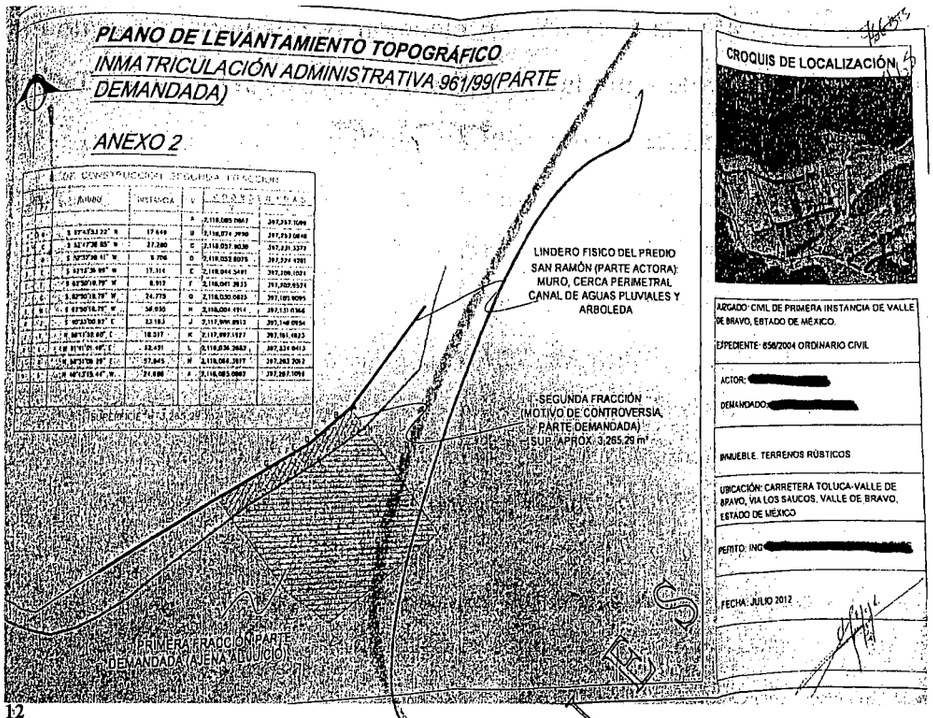
Conclusión que se corrobora con los anexos 2 y 3 que a continuación se insertan.

ANEXO 3.



De la ilustración se puede observar que claramente se identifica la propiedad del señor [redacted], la cual esta limitada por el lado sur con el inmueble que ampara la inmatriculación administrativa tramitada bajo el Expediente 961/1999 a favor del señor [redacted] y no así con la carretera que va de Valle de Bravo–Los Saucos, afirmación que se corrobora con las fotografías anexadas al dictamen en estudio en donde se aprecia que los límites del predio de la parte actora son un muro, cerca perimetral, canal de aguas de riego y arboledas, lo que se lleva a concluir que esta fuera del predio denominado Rancho San Ramón, propiedad de [redacted].

ANEXO 2.


PLANO DE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA 961/99(PARTE DEMANDADA)
ANEXO 2
CROQUIS DE LOCALIZACIÓN
LINDERO FISICO DEL PREDIO SAN RAMÓN (PARTE ACTORA): MURO, CERCA PERIMETRAL CANAL DE AGUAS PLUVIALES Y ARBOLEDA
SEGUNDA FRACCIÓN (MOTIVO DE CONTROVERSIA PARTE DEMANDADA) SUP. APROX. 3,265.29 m²
PRIMERA FRACCIÓN (PARTE DEMANDADA AJENA A LITIS)
JUZGADO: CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DE VALLE DE BRAVO, EDTADO DE MÉXICO.
EXPEDIENTE: 656/2004 ORDINARIO CIVIL
ACTOR: [redacted]
DEMANDADO: [redacted]
INMUEBLE: TERRENOS RÚSTICOS
UBICACIÓN: CARRETERA TOLUCA-VALLE DE BRAVO, VIA LOS SAUCOS, VALLE DE BRAVO, ESTADO DE MÉXICO
PERITO: ING. [redacted]
FECHA: JULIO 2012

[12]

Lo antes mencionado, se robustece con la documental consiente en la copia certificada de la Escritura Pública 30,104 (Treinta mil ciento cuatro), de la cual se advierte que en la declaración PRIMERA se establecen cuales son las medidas y colindancias del inmueble:

- **AL NORTE:** Siguiendo de margen izquierda del Río de los Gávilanes de línea de poniente a oriente ochocientos sesenta y dos metros.

- **AL ORIENTE:** Con [redacted] y con rumbo suroeste y sureste ochocientos treinta y cinco metros, **hasta el camino que conduce de Valle de Bravo a los Saucos.**

- **AL SUR: Ochocientos cincuenta y nueve metros con** [redacted].

[12] Visible a foja 465 del dictamen emitido por el perito tercero en discordia en donde se aprecia que el inmueble que reclama la parte actora se encuentra fuera de los límites que marcan la Escritura Pública 30,104.

En este sentido, de la Escritura en mención se puede advertir que del lado sur el inmueble colinda con [redacted] y no así con la carretera Valle de Bravo los Saucos, como lo manifiesta la parte actora, afirmación que se robustece con las conclusiones dadas por el perito tercero en discordia al manifestar:

> *"La Escritura Pública No. 30,104 de fecha 6 de diciembre de 1989, del predio denominado San Ramón que exhibe la parte actora, determina para su lado sur colindancia con Salomón Reyes y Rancho de Los Torres, reconocido dicha documenta escritura, para la zona de ubicación de la fracción motivo de controversia, la existencia de predios particulares como colindantes* ***no de la carretera o camino***";

Con lo que se llega a afirmar que el inmueble denominado fracción segunda de la inmatriculación administrativa, no se encuentra inmerso dentro del bien que ampara la Escritura Pública 30,104, (Treinta mil ciento cuatro).

Además, es de verse que el inmueble propiedad del actor sólo colinda en uno de sus vértices del lado sur con el camino que conduce de Valle de Bravo a los Saucos, como se advierte del anexo 1.

También, se robustece lo anterior con la respuesta dada por el perito tercero a la pregunta marcada con el inciso **c)** en donde responde:

> *"No el predio identificado con la Segunda Fracción de terreno, amparado por la inmatriculación administrativa aludida en el texto de la pregunta que se contesta, se ubicada fuera del predio denominado* [redacted]
>
> *Físicamente el lindero sur del predio denominado* [redacted] *está claramente delimitado en su vértice sur-oriente por un medio muro hecho de piedra y rematado en su parte superior por una reja de herrería, continuando el lindero sur de su trayecto de oriente a poniente, definido por un cercado con postes y alambre que*

conjunto con un cerco vivo o arboleda y el cauce del canal de aguas de riego, constituyen elementos físicos permanentes que han delimitado su lindero sur.

El predio de controversia, identificado como la Segunda Fracción de terreno que ampara la inmatriculación administrativa 961/99 de fecha 29 de mayo de 2000, tiene su ubicación al sur del cause del canal de aguas de riego antes citado y que ha delimitado físicamente el predio denominado [redacted] *ubicado por tanto fuera del polígono de éste último."*

Con lo cual se prueba que es verdad que el predio materia del juicio no colinda con la carretera, sino más bien físicamente tiene bien señalados sus límites del lado sur[13].

En este contexto, es improcedente la acción ejercitada por [redacted], al no haber demostrado que la parte demandada ocupara una fracción del terreno de su propiedad, con una superficie de 3,202.79 metros cuadrados.

En consecuencia, se determina que las acciones de nulidad absoluta, reivindicatoria y nulidad de contrato de compraventa ejercitadas por el actor no se acreditaron en el presente asunto, por carecer éste de legitimación activa en la causa, por lo cual es procedente absolver a la parte demandada [redacted], DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MÉXICO, REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL

[13] Vértice sur-oriente por un medio muro hecho de piedra y rematado en su parte superior por una reja de herrería, continuando el lindero sur de su trayecto de oriente a poniente, definido por un cercado con postes y alambre que conjunto con un cerco vivo o arboleda y el cauce del canal de aguas de riego, constituyen elementos físicos permanentes que han delimitado su lindero sur.

DISTRITO JUDICIAL DE VALLE DE BRAVO, ESTADO DE MÉXICO y LA JUNTA DE CAMINOS DEL ESTADO DE MÉXICO.

III.- Con respecto a los agravios de [redacted], devienen en **inoperantes** al haber quedado sin materia, pues el resultado del recurso interpuesto por J[redacted] resulto fundado y por consecuencia se revoca la sentencia impugnada para declarar improcedentes las acciones de nulidad de inmatriculación, reivindicatoria y nulidad de contrato de compraventa, por lo que no se actualiza lo establecido en le numeral 1.366 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México[14].

IV.- En las condiciones puestas de relieve, se declaran inoperantes los agravios interpuestos por [redacted] y los hechos valer por [redacted] por un lado son fundados pero inoperantes y por otro fundados y suficientes para **REVOCAR** la sentencia de fondo emitida en fecha veintinueve (29) de octubre de dos mil catorce (2014), por el Juez Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial de Valle de Bravo, Estado de México, dentro de los autos del Expediente **656/2004,** relativo al Juicio Ordinario Civil (NULIDAD DE INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA) promovido por [redacted] en contra de [redacted] ***DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MÉXICO, REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE VALLE DE BRAVO, MÉXICO y la JUNTA DE***

[14] **Artículo 1.366.-** La apelación tiene por objeto que el Tribunal de Alzada, revoque o modifique la resolución impugnada, en los puntos relativos a los agravios, los que de no prosperar motivarán su confirmación.

PODER JUDICIAL

ESTADO DE MÉXICO

CAMINOS DEL ESTADO DE MÉXICO, para quedar en los términos establecidos en la parte final del Segundo Considerando de este fallo.

V.- No se hace condena al pago de costas judiciales en esta instancia, por no estar dentro de los supuestos que establece el artículo 1.227 del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo además en lo previsto por el artículo 1.1, 1.8 y 1.366 del Código de Procedimientos Civiles y 48 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de México, es de resolverse y se:

R E S U E L V E

PRIMERO.- Han sido inoperantes los agravios hechos valer por [redacted]

SEGUNDO.- Han sido fundados pero inoperantes y por otro lado fundados los agravios expuestos por [redacted], en consecuencia:

TERCERO.- Se **REVOCA** la sentencia de fondo emitida en fecha veintinueve (29) de octubre de dos mil catorce (2014), por el Juez Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial de Valle de Bravo, Estado de México, dentro de los autos del Expediente **656/2004,** relativo al Juicio Ordinario Civil (NULIDAD DE INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA) promovido por [redacted] en contra de [redacted]

[redacted], DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MÉXICO, REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE VALLE DE BRAVO, ESTADO DE MÉXICO y la JUNTA DE CAMINOS DEL ESTADO DE MÉXICO, para quedar en los siguientes términos:

> ***"PRIMERO.- Ha sido procedente la vía ordinaria civil intentada por [redacted] para la tramitación de la presente controversia.***
>
> ***SEGUNDO.- El actor [redacted] no acredito las acciones de nulidad de inmatriculación administrativa, nulidad de contrato de compraventa y reivindicatoria que hizo valer en el presente juicio.***
>
> ***TERCERO.- Se absuelve a los demandados [redacted], DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MÉXICO, REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE VALLE DE BRAVO, ESTADO DE MÉXICO y la JUNTA DE CAMINOS DEL ESTADO DE MÉXICO.***
>
> ***CUARTO.- No se hace condena en costas en primera instancia.***
>
> ***QUINTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE."***

CUARTO.- No se hace condena en costas judiciales en esta segunda instancia.

PODER JUDICIAL

ESTADO DE MÉXICO

QUINTO.- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE** y con testimonio de la presente resolución y de sus notificaciones, devuélvase el Expediente al Juzgado de su procedencia; hecho lo anterior, archívese el presente Toca como asunto concluido.

A S Í, por unanimidad de votos lo resolvieron y firmaron los **Magistrados GLADIS DELGADO SILVA, T. ISAÍAS MEJÍA ÁVILA y HÉCTOR PICHARDO ARANZA, Presidente de la Sala,** quienes integran la Segunda Sala Colegiada Civil Regional de Toluca, del Tribunal Superior de Justicia del Estado de México, siendo ponente el **Segundo** de los nombrados, quienes actúan con Secretario de Sala Licenciada **Liliana Rojas Cruz,** que autoriza y da fe - **DOY FE.**

MGDA. GLADIS DELGADO SILVA	**MGDO. T. ISAÍAS MEJÍA ÁVILA**
MGDO. HÉCTOR PICHARDO ARANZA	**SECRETARIO LIC. LILIANA ROJAS CRUZ**

SIN TEXTO

PODER JUDICIAL

ESTADO DE MÉXICO

La Licenciada Liliana Rojas Cruz, Secretario de Acuerdos de la Segunda Sala Civil de Toluca México, **C E R T I F I C A:** Que las presentes copias constantes de **VEINTICINCO FOJAS** son fiel reproducción de la sentencia dictada el veintisiete de febrero de dos mil quince por esta Segunda Sala Civil de Toluca, Estado de México, en el toca 763/2014 formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora [redacted] y la parte demandada [redacted] en contra de la sentencia de fondo emitida en fecha veintinueve de octubre de dos mil catorce, dictada por el Juez Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial de Valle de Bravo, Estado de México dentro de los auto s del expediente 656/2004, relativo al juicio ordinario civil sobre nulidad de inmatriculación Administrativa promovido por [redacted], en contra de [redacted], [redacted], DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MÉXICO, REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE VALLE DE BRAVO, MÉXICO y la JUNTA DE CAMINOS DEL ESTADO DE MÉXICO. Las que se certifican para los efectos legales conducentes. Toluca, México, a diez de marzo de dos mil quince.- -
- -DOY FÉ - - - - - - - - - - - - - - - -

LIC. LILIANA ROJAS CRUZ.
SECRETARIO DE ACUERDOS
DE LA SEGUNDA SALA CIVIL

PODER JUDICIAL ESTADO DE MÉXICO
SEGUNDA SALA CIVIL
TOLUCA