Poder Judicial del Estado de México
Segunda Sala Civil de Toluca

TOCA
764/2014

EXPEDIENTE
707/2004

TOLUCA, MÉXICO, A DIECISÉIS (16) DE FEBRERO DE DOS MIL QUINCE (2015).

V I S T O S, para resolver los autos del toca **764/2014** formado con motivo de los recursos de apelación, interpuestos por [redacted] a través de su apoderado legal [redacted], [redacted] y [redacted] en contra de la sentenciade fondo del **treinta (30) de octubre de dos mil catorce (2014)** y su aclaración de **cinco (5) de noviembre del citado año** dictados por el Juez Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial de Valle de Bravo, Estado de México, derivado del expediente **767/2004**, relativo al juicio Ordinario Civil, promovido por [redacted] en contra del [redacted] y otros; y

R E S U L T A N D O:

1. En el procedimiento que se menciona, previos los trámites de rigor,elJuez Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial de Valle de Bravo, Estado de México, dictó sentencia **treinta (30) de octubre de dos mil catorce (2014),** cuyos puntos resolutivos se transcriben:

> **PRIMERO.**Ha sido procedente la **VÍA ORDINARIA CIVIL** implementada por el señor [redacted] en la que acreditó la **NULIDAD ABSOLUTA DE INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA 967/1999**, del **CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DEL CATORCE DE MARZO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO**, así como de la **ACCIÓN REIVINDICATORIA** ejercitada en contra de [redacted], **del DIRECTOR GENERAL 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 incoada, por lo que;

SEGUNDO. Por las consideraciones que han quedado vertidas en el cuerpo de la presente resolución, se **DECLARA LA NULIDAD ABSOLUTA DE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA** del **VEINTICINCO DE MAYO DE DOS MIL**, bajo el **EXPEDIENTE 967/1999** ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, tramitada por la señora [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 se realice la cancelación respectiva.

CUARTO. Por las consideraciones vertidas en el cuerpo de la presente resolución, ante la ineficacia del título de la demanda [redacted], se declara la nulidad del contrato de compraventa de fecha catorce de marzo de mil novecientos noventa y cuatro, celebrado entre la señora [redacted] como compradora y [redacted] como vendedora, respecto del 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 que han quedado precisadas en líneas que anteceden, por tanto;

QUINTO. Se declara que el señor [redacted] **COMO PROPIETARIO TIENE PLENO DOMINIO** del inmueble [redacted] ubicada en Valle de Bravo con las medidas, colindancias y superficie, 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 fracción del 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, con las medidas, colindancias y superficie siguientes: **SEGUNDA FRACCIÓN.- AL NORTE.-** 147.14 metros linda con canal de riego; **AL SUR**.-165.0 0 metros con una línea curva, colindando con carretera Valle de Bravo a Toluca, vía los Saucos; **AL PONIENTE.-** 25.87 linda con [redacted] Con una superficie aproximada de **3,039.91** metros cuadrados; que tienen 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 determinará en ejecución de sentencia.

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

OCTAVO. No hay lugar para 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. Sentencia que fue aclarada mediante auto de **cinco (5) de noviembre de dos mil catorce (2014)** cuyo contenido se transcribe:

> Visto el contenido del escrito de cuenta y la certificación que antecede, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1.134, 1.136, 1.200, 1.201 y 1.202 del Código de Procedimientos Civiles, se tiene por presentado en tiempo al promovente solicitando la aclaración y adición de la sentencia definitiva de fecha treinta de octubre del año en curso, en los términos que expone, **misma que resulta ociosa e improcedente**, lo anterior, tomando en consideración que en términos de los numerales 1.198 1.199 del Código en cita, no existen formas especiales para las sentencias, basta que se fundamente en preceptos legales, principios jurídicos y criterios jurisprudenciales aplicables; además se expresará el tribunal que las dicte, lugar y fecha, fundamentos legales, consideraciones que la sustenten y la determinación judicial; por otro lado, se advierte que se tuvo por radicado el juicio que nos ocupa, se ordenó el emplazamiento a los demandados, se siguió el proceso en sus etapas y se ha dictado sentencia definitiva en el presente asunto; por tanto, **la competencia se encuentra inmersa en las actuaciones procesales, máxime que las partes encuentran sometidas tácitamente a la competencia de este órgano jurisdiccional,** en términos del numeral 1.36 del Código de Procedimientos Civiles.
>
> Formando este auto parte integrante de la sentencia de mérito, en términos del numeral 1.202 del código en cita.
>
> **NOTIFÍQUESE**

3. Inconformes con el fallo cuyos puntos resolutivos se encuentran transcritos en el resultando que antecede, [redacted] a través de su apoderado legal [redacted] y [redacted] interpusieron recurso de apelación, en el que expresaron agravios.

3. Con la llegada de los autos originales a esta Segunda Sala Civil de Toluca, Estado de México, se formó el toca en que se actúa y se sustanció el recurso en lo correspondiente.

4. Finalmente se turnaron los autos para la presentación oportuna del proyecto de resolución que en esta fecha se dicta, y

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

I. COMPETENCIA.

Esta Segunda Sala Civil de Toluca, Estado de México, es competente para conocer del presente asunto en términos de los artículos 1.1, 1.8 fracción I, 1.366 del Código de Procedimientos Civiles, 43 y 44 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de México.

II. RESUMEN DE AGRAVIOS.

Por razones de método y orden procesal se analizarán en primer término los agravios expresados por la parte demandada contra la sentencia de fondo que decidió el juicio sobre nulidad absoluta y acción reivindicatoria **707/2004**.

La apelante aduce esencialmente como agravio la falta de fundamentación y motivación, la indebida valoración de pruebas, imparcialidad y violación a las leyes del procedimiento.

Sostiene que le causa agravio la escisión procesal que realiza el Juzgador respecto a los expedientes acumulados (**643/2004**, **656/2004** y **707/2004**), en razón a que con dicha decisión se violentó el orden del procedimiento, pues para resolver la acumulación de los juicios, el natural efectuó un análisis previo de los asuntos que lo llevaron a concluir que éstos guardaban vinculación, por lo cual debió resolverlos en una misma sentencia.

Este razonamiento se realizó mediante auto de **ocho (8) de septiembre de dos mil seis (2006).**

Señala que el auto que ordenó la acumulación de procesos quedó firme una vez que fue recurrido por la parte actora, por lo cual resulta incomprensible que en la sentencia recurrida se decrete la escisión procesal; esto con la intención de favorecer a su contrario y dejar de considerar el estudio de las diversas probanzas de autos.

Hace notar que el natural debió expresar los motivos que lo llevaron a decidir que las controversias tramitadas en los juicios citados debían estudiarse en forma separada, máxime que con antelación se había considerado procedente su acumulación; situación que repercute en que en el particular se violenten garantías constitucionales al no observarse el orden del procedimiento.

Además, afirma que el natural debió valorar el caudal probatorio de los tres procesos para resolver la controversia.

Cuestiona la decisión del *A quo* sobre la nulidad de la inmatriculación administrativa, al destacar que el natural apoyó su decisión en una premisa falsa, consistente en que el inmueble en controversia se encuentra contenido en el predio del actor, pues lo cierto es que en autos constan medios de prueba que acreditan lo contrario.

Agrega, que los medios probatorios presentados en el expediente **643/2004**, dejaron de ser considerados por el Juzgador, como lo es el dictamen del perito tercero en discordia en el que concluye que la fracción controvertida no se encuentra dentro del predio denominado [redacted] sin embargo, se desestimó, aun cuando es coincidente con el emitido por los peritos de la Dirección General de Servicios periciales de la Procuraduría de Justicia del Estado de México, en la averiguación previa **VB/I/582/2000** que se acumuló a la **VB/III/891/2000**, en donde se afirma que el predio es una fracción de [redacted] correspondiente al que se acredita la propiedad y es donde se ubica la obra nueva motivo del expediente **906/2001**, y el resto del predio [redacted] que corresponde a [redacted]

Que la documental aportada por [redacted] no identifica la fracción en conflicto, ni en el informe del perito tercero en discordia emitida en el expediente **906/2001**; es por ello que asevera que el natural no realiza una adecuada valoración de las periciales de los juicios acumulados e indebidamente otorga valor probatorio pleno a la que fuera ofrecida por el actor.

Argumenta que el natural dejó de considerar la inspección judicial, pues de ella no se desprende que los predios controvertidos ni la parte de la carretera, ni todo el terreno que existe antes de llegar a la cerca de piedra que delimita la propiedad de [redacted] pertenezca al inmueble conocido como [redacted].

De la misma forma, sostiene que la falta de valoración del testimonio vertido por [redacted] en el expediente **707/2004**, pues de este medio de convicción resulta relevante a la solución del conflicto, pues esta persona es vecino de la zona desde hace muchos años, y manifestó que el predio [redacted] termina en el caño de agua que se encuentra antes de la carretera, por lo que el predio del actor no puede comprender los predios controvertidos, ni la carretera, ni el predio de la apelante que se encuentra después de ésta.

Hace énfasis en que el *A quo* dejó de expresar las razones por las que considera que la fracción controvertida se encuentra contenida en el terreno propiedad del actor, pues sólo sostiene que la escritura pública es suficiente para acreditar ese hecho pero nada indica con relación a que el predio en contienda ya contaba con antecedentes registrales.

Respecto al señalamiento del Juez consistente en que la inmatriculación administrativa no se encuentra fundamentada en la disposición legal aplicable, la impugnante sostiene que la ley no establece que esa circunstancia sea motivo de nulidad absoluta, por lo cual se trata de un defecto subsanable.

ESTADO DE MÉXICO

También hace notar que el Juzgador se excedió en su razonamiento sobre la indebida notificación a los colindantes en suplencia de la deficiencia de la demanda del actor, dado que éste no combatió las notificaciones en la forma que refiere el natural. Además, destaca que en todo caso esas actuaciones debían reponerse y no dar lugar a la nulidad.

También aduce la falta de fundamentación y motivación de la decisión del natural sobre la desestimación de las pruebas ofrecidas por el tercero interesado.

Que las pruebas del tercero son de utilidad para acreditar la falsedad de la premisa en que se fundó el Juez para decretar la nulidad, porque el predio en controversia no se encuentra inmerso en el terreno del actor y, por tanto, es inexacto que los antecedentes registrales de ese bien correspondan al que fue motivo de la contienda.

Que al mencionado tercero le asiste el derecho de intervenir como parte en la referida controversia por tener interés indirecto, derivado del hecho de que la causa de la que deriva su derecho sobre el predio en controversia en el expediente **643/2004**, es la misma de la que deriva el derecho de las codemandada, pues tanto el predio controvertido en este juicio, como el del recurrente en el expediente antes citado, formaron parte de uno de mayor superficie y propiedad de una misma persona y al no considerar esto se violentan derechos de la recurrente, al negarle ese carácter a la persona referida y omitir el análisis de las probanzas aportadas al sumario.

Señala que, sin conceder que [redacted] no tenga interés en el juicio, ello no es causa legal para desestimar las pruebas, pues el Juez como director del proceso tiene el deber de analizar el caudal probatorio y hacer suyas las constancias que le sean útiles para resolver y en el supuesto que estas no deban ser analizadas para demostrar que la inmatriculación administrativa se realizó conforme a

las reglas establecidas, sí son útiles para acreditar que el predio no está inmerso en el predio del actor.

Expone que no existe controversia la propiedad que tiene [redacted] sobre el inmueble que ampara la escritura, sino que ésta se centra en determinar si escritura ampara la propiedad del inmueble controvertido y que al respecto el Juez no justificó su determinación, máxime que desestimó el material probatorio, lo que torno arbitraria la decisión de anular de los títulos obtenidos por los enjuiciados.

De manera literal, la disconforme expresa con relación a la identidad lo que enseguida se transcribe:

> ...de ninguna manera representa controversia alguna en el presente juicio, la propiedad de [redacted] sobre el inmueble que ampara la multicitada escritura, sino que la controversia se centra en determinar si la misma ampara la propiedad del inmueble controvertido y al respecto el Juez Natural no expresa argumento alguno que lo justifique, aunado a que desestima todo el caudal probatorio aportado a este sumario y a los demás juicios acumulados, por lo que el *A quo* indebidamente declara la nulidad de los títulos de los demandados para darle 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 que hace el resolutor, pues resulta obvio que una vez nulificado el título de los demandados, el actor tendrá mejor título, pero esta no es la controversia, lo cual arrojan perfectamente la mayoría de las opiniones periciales a la cuales el *A quo* niega valor probatorio.[1]

Además señala, que el segundo de los elementos no debía ser motivo de controversia en razón de que la discusión está en el tercero, el que debe ser demostrado a través de la prueba idónea que es la pericial, y en el estudio de los informes exhibidos por los peritos [redacted] y el tercero en discordia, [redacted] el Juez realizó un estudio deficiente y carente de sustento bajo el argumento de que los expertos no cumplieron con las exigencias requeridas, sin cuestionar en los mismos términos al perito ofrecido por la actora.

[1] Foja 44 del toca de apelación **764/2014**.

Argumenta violación al principio de congruencia porque en el resolutivo quinto declara a [redacted] como propietario del predio [redacted] lo que no fue motivo de controversia.

Concluye, que la sentencia es incongruente, se apartó de la causa de pedir y soslayó el análisis de la nulidad del contrato, la cual se sustentó en la ilicitud en el objeto; sin advertirse estudio alguno sobre el particular, amén de ser carente de fundamentación y motivación.

III. ESTUDIO DE AGRAVIOS.

Los agravios hechos valer por [redacted] se proceden a estudiar para los efectos del artículo 1.366 del Código de Procedimientos Civiles vigente.

Los motivos de inconformidad que esgrime la apelante son **esencialmente fundados** y suficientes para revocar la sentencia materia del presente recurso.

Previo a dar respuesta a los agravios, este Tribunal de Segundo Grado advierte que los razonamientos torales en los que el operador jurídico primoinstancial hizo descansar el sentido de la sentencia impugnada son:

- Para la procedencia de la acción de nulidad administrativa el actor estaba obligado a probar la existencia de ese acto jurídico, la causa por la que se demanda la nulidad y el derecho a reclamarla.

- El primer elemento de la acción se tuvo por demostrado a través de la copia certificada de inmatriculación administrativa **967/1999**, en la cual consta el contrato privado de compraventa del **catorce (14) de marzo de mil novecientos noventa y cuatro (1994)**.

- La causal de nulidad invocada también se acreditó, dado que ese procedimiento tiene por finalidad asignar antecedentes registrales a un bien inmueble que carece de éstos, y en el caso particular el

predio materia de inmatriculación se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, sin que sea válida esa doble inscripción.

- La nulidad demandada fue procedente porque la resolución administrativa se sustentó indebidamente en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del **veintitrés (23) de mayo de mil novecientos ochenta (1980)**, cuando lo correcto era aplicar el que entró en vigor el **seis (6) de abril de mil novecientos noventa y nueve (1999)**.

- También se advirtió que en la inmatriculación las notificaciones a colindantes se realizaron indebidamente, porque por el lado sur debió notificarse a la Junta de Caminos del Estado de México y al señor [redacted], por la colindancia por el canal de riego.

- El derecho a reclamar la nulidad se demostró a través de la copia certificada de la escritura **treinta mil ciento cuatro (30,104)**, del **seis (6) de diciembre de mil novecientos ochenta y nueve (1989)**, que consigna la compraventa a favor de [redacted] del predio denominado [redacted], el cual adquirió de la señora [redacted], con la cual se tuvo por justificada la propiedad de la fracción de terreno materia de la inmatriculación a favor del actor.

- La nulidad demandada fue procedente al encontrarse demostrado que el inmueble objeto de la inmatriculación administrativa está comprendido dentro del predio del actor, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, sin que resulte válido que un inmueble esté inscrito dos veces.

- Los medios de prueba ofrecidos por el tercero, [redacted] no trascendieron al fallo atento a que en modo alguno fueron de utilidad para justificar el interés jurídico del oferente; aunado a que durante la secuela procesal éste no se constituyó en coadyuvante de alguna de las partes sino que pretendió salvaguardar intereses propios.

- La falta de interés jurídico del tercero se determinó en razón a que éste defiende una fracción del predio denominado [redacted] que resulta por completo distinto al que se reclama a la parte demandada tanto en medidas, colindancias y superficie.

- En el estudio de la reivindicatoria se determinó que el elemento propiedad quedó probado a través de la copia certificada de la

escritura basal, la cual goza de plena eficacia probatoria al tenor del artículo 1.359 del código procesal civil.

- La demandada no exhibió título que acredite su interés jurídico, pues aun al constar en autos la copia certificada de la inmatriculación administrativa promovida, ésta fue declarada jurídicamente ineficaz.

- Los títulos de dominio de las partes provienen de orígenes distintos pero no resultaron de la misma calidad, pues el del actor es de fecha cierta y está inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en tanto que el contrato de compraventa de la demandada, del **catorce (14) de marzo de mil novecientos noventa y cuatro (1994)**, también resultó afectado de nulidad en razón a que ese título no puede amparar la propiedad por encontrarse comprendido dentro del predio del actor, atento a que nadie puede vender lo que no es suyo.

- El elemento consistente en que la demandada se encuentre en posesión del predio reclamado se demostró mediante la confesional ficta de la parte demandada, derivada de la falta de contestación de la demanda.

- Para la acreditación del elemento identidad resultó de trascendencia la pericial en topografía, en la cual se le asignó eficacia al dictamen de la perito del actor en razón a que en este trabajo se ilustró el inmueble objeto de prueba, la experta realizó un análisis diligente del asunto encomendado, consultó las documentales de autos y realizó el trabajo de campo necesario. Lo cual condujo a determinar que esa prueba técnica fue de utilidad para dilucidar el tema de la identidad del predio reclamado.

- Los dictámenes de la perito nombrada en rebeldía de la demandada y del tercero en discordia fueron desestimados: el de la primera, porque la experta no visualizó que el predio de la demandada por el lado norte mide 147.14 (ciento cuarenta y siete punto catorce metros), y linda con el canal de riego, cuando la verdadera colindancia debió ser con [redacted]

- En los trabajos de los peritos de la demandada y tercero se advirtieron inconsistencias, atento a que los especialistas no realizaron un estudio acucioso y riguroso del problema encomendado y tampoco indicaron los métodos utilizados en el

desarrollo de su labor; aunado a la ausencia de una relación detallada de todas las operaciones practicadas en la pericia y su resultado, ni los medios científicos o técnicos de que se hayan valido para emitir su dictamen. En suma, se determinó que los dictámenes no fueron ilustrativos para el órgano resolutor.

- El material probatorio aportado por el actor llevó a considerar que en el caso no se puede dudar que la fracción de terreno reclamada es la misma cuya posesión detenta la parte demandada, ante lo cual se determinó la procedencia de la acción reivindicatoria.

- Al actor sólo le corresponde la reivindicación del predio identificado como segunda sección que se encuentra inmerso en el inmueble de su propiedad, pero deberá respetarse el derecho de vía por 20.00 (veinte metros), por la apertura de la carretera que conduce de Valle de Bravo a Toluca (vía Saucos), atentas las manifestaciones de la Junta Local de Caminos del Estado de México.

También es necesario tener presentes las siguientes bases de derecho sobre la acción de nulidad absoluta sobre la cual versó la controversia natural.

De conformidad con lo previsto por los artículos 2078, 2080 y 2081 del Código Civil abrogado, pero de aplicación en este asunto, dada la temporalidad con la cual surgió el derecho sustancial controvertido en juicio, en nuestro sistema jurídico no existen las nulidades de pleno derecho por lo cual resulta necesario que la nulidad de un determinado acto jurídico sea declarada por la autoridad judicial en todos los casos, previo el procedimiento formal correspondiente.

Para que un acto jurídico pueda lograr todos sus efectos, es necesario que cumpla con ciertos requisitos de validez: capacidad; ausencia de vicios del consentimiento; que el objeto, motivo o fin sea lícito, y que el consentimiento se haya manifestado con las formalidades exigidas por la ley.

En caso de incumplimiento de los requisitos señalados, el acto jurídico podrá ser invalidado; en cambio, cuando se está ante la ausencia o falta de consentimiento y del objeto, que son elementos esenciales para la existencia del acto jurídico, provoca necesariamente su existencia o nulidad absoluta, que, aun cuando produzca sus efectos, el momento de emitirse declaratoria por parte del juez, serán destruidos en forma retroactiva.

Es así que la nulidad absoluta no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente a través de la sentencia que se pronuncie al respecto; puede pretenderla todo interesado y no desaparece por confirmación o prescripción.

En cambio, la nulidad relativa o invalidez accidental de los actos jurídicos tiene lugar cuando no comprendan las condiciones especiales a que se refiere el diverso artículo 2082 del invocado código sustantivo, consistentes en la falta de capacidad legal de las partes o de una de ellas, vicios del consentimiento, ilicitud en el objeto o en el fin del contrato, o bien, porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma establecida por la ley. No obstante, si se reúnen las condiciones especiales de existencia, el acto respectivo nace a la vida jurídica, aunque luego pudiere producirse dicha nulidad, de no satisfacerse sus requisitos de validez.

Sobre el particular, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido criterio en el sentido de que si por actos inexistentes debe entenderse aquellos que adolecen de un elemento esencial, es decir, consentimiento u objeto, en ausencia de los cuales lógicamente no es posible concebir su existencia y, por cuanto

hace a los actos viciados de nulidad absoluta, puede sostenerse aquellos en que el acto se ha realizado de manera imperfecta, aunque sus elementos esenciales se presenten completos, por haber sido celebrados sin observar las reglas imperativas previstas por la ley, por lo cual es válido afirmar que al ser iguales las sanciones para tales actos, ante la imposibilidad de generar consecuencias jurídicas, no obstante que produzcan ciertos efectos en forma provisional, ello implica que las diferencias entre la nulidad absoluta y la inexistencia resulten puramente conceptuales y teóricas.

En suma, la validez de los actos jurídicos puede definirse como la existencia perfecta del acto, porque reúne sus elementos esenciales y no tiene vicio alguno, interno o externo; en caso contrario, el acto jurídico existe pero no es eficaz.

Lo que se ilustra a través de los criterios federales:

Instancia: Tercera Sala. Fuente: Apéndice de 1995, Sexta Época. Tomo IV, Parte SCJN. Página 199. Jurisprudencia.

> **NULIDAD E INEXISTENCIA. SUS DIFERENCIAS SON MERAMENTE TEÓRICAS.** Aun cuando el artículo 2224 del Código Civil para el Distrito Federal emplea la expresión "acto jurídico inexistente", en la que pretende basarse la división tripartita de la invalidez de los actos jurídicos, según la cual se les agrupa en inexistentes, nulos y anulables, tal distinción tiene meros efectos teóricos, porque el tratamiento que el propio código da a las inexistencias, es el de las nulidades, según puede verse en las situaciones previstas por los artículos 1427, 1433, 1434, 1826, en relación con el 2950 fracción III, 2042, 2270 y 2779, en las que, teóricamente, se trata de inexistencias por falta de objeto, no obstante, el código las trata como nulidades, y en los casos de los artículos 1802, 2182 y 2183, en los que, la falta de consentimiento originaría la inexistencia, pero también el código los trata como nulidades.

Registro: 217,856. Materia(s): Civil. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de

la Federación. Octava Época. Tomo 59, Noviembre de 1992. Tesis: VI.2o. J/222. Página: 67. Jurisprudencia.

NULIDAD. NO EXISTE DE PLENO DERECHO. Si no hay disposiciones expresas en las leyes y para los casos que ellas comprendan, nuestra legislación no autoriza que se reconozca la existencia de nulidades de pleno derecho, sino que las nulidades deben ser declaradas por la autoridad judicial, en todos los casos, y previo el procedimiento formal correspondiente.

Apuntado lo precedente, son fundados pero inoperantes los agravios por los que se discute la determinación del Juez de decretar en sentencia la escisión procesal de los juicios seguidos bajo los expedientes **643/2004, 656/2004** y **707/2004**, cuando durante la secuela del procedimiento había decretado su acumulación.

Cierto, los actos del resolutor importan la transgresión al principio jurídico que impide a los Juzgadores revocar sus propias determinaciones, como es sostenido por la disconforme; máxime que en su oportunidad se interpuso revocación contra la resolución que ordenó la acumulación, la que fue confirmada por el natural.

Sobre este punto, es jurídicamente veraz la línea de argumentación de los agravios en lo que atañe a que la decisión del *A quo* no se apegó a derecho, por haber incurrido en la revocación de sus propias determinaciones, amén de que fue hasta sentencia definitiva que decretó la escisión procesal, sin expresar los motivos por los que decidió que esos asuntos debían ser estudiados en forma separada.

En apoyo a lo afirmado, los siguientes criterios federales ilustran el caso:

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

> **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 sólo 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 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.

Registro: 392,885. Instancia: Pleno. Fuente: Apéndice de 1995. Quinta Época. Tomo IV, Parte HO. Tesis: 758. Página: 553. Jurisprudencia.

> **REVOCACIÓN.** No es permitido a las autoridades judiciales revocar sus propias determinaciones, que no admiten expresamente ese recurso, ya que un principio de justicia y de orden social, exige que tengan firmeza los procedimientos que se siguen en un juicio, y estabilidad los derechos que por ellos se conceden a las partes.

Ahora, se determina la inoperancia de los motivos de disenso, habida cuenta que del estudio de las constancias que conforman el juicio de origen **707/2004**, se aprecia con claridad que la controversia substanciada bajo el expediente indicado, se trata de un proceso autónomo, que no guarda vinculación o circunstancia de conexidad con los diversos expedientes **643/2004** y **656/2004,** respecto de los cuales se había decretado la acumulación por el natural.

En oposición a ello, el análisis de las constancias del proceso ponen de relieve que no existe impedimento alguno para resolver el litigio substanciado en una sentencia singularizada para el juicio de nulidad en comento.

Por esta razón, sin soslayar que la postura asumida por el Juzgador al emitir su fallo implicó un abuso de las facultades de dirección del proceso conferidas por el artículo 1.138 del Código de Procedimientos Civiles, se determina la inoperancia del agravio porque en el caso a estudio no existía una razón jurídica sustentable para acumular los procesos, esto es, los asuntos seguidos bajo los expedientes citados son de resolverse de manera singularizada sin depender de las decisiones de los otros, dado que no se actualiza el supuesto de existir causas conexas.

Sobre este punto, resulta aplicable al caso el siguiente criterio federal:

Registro: 2003463. Materia(s): Civil. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Décima Época. Libro XX, Mayo de 2013, Tomo 3. Tesis: VI.2o.C.30 C (10a.). Página: 1699. Tesis aislada.

AGRAVIOS EN LA APELACIÓN. PUEDEN DECLARARSE FUNDADOS PERO INSUFICIENTES PARA TRASCENDER AL RESULTADO DEL FALLO Y BENEFICIAR A LOS INTERESES DEL INCONFORME (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). El artículo 396 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla precisa que el tribunal de apelación al emitir su ejecutoria puede declarar que los agravios son fundados, infundados, inoperantes, e insuficientes; y así no obliga a la Sala a clasificarlos en una sola categoría, pues puede hacerlo indistintamente en dos o más hipótesis de las mencionadas. Pero principalmente no obliga a la autoridad de segunda instancia a que por la sola circunstancia de que resulten fundados deba emitir su fallo en sentido favorable al recurrente y a la modificación o revocación del fallo apelado en su beneficio, ya que puede resultar que a pesar de ser fundados los agravios sean insuficientes para trascender al resultado del fallo y, por tanto para beneficiar a los intereses del inconforme, lo que por esa única razón no causa perjuicio alguno a las partes, siempre y cuando las consideraciones y fundamentos que rijan la sentencia se encuentren apegados a derecho.

En otro punto, son fundados los motivos de disenso que se esgrimen con relación al tema de la falta de fundamentación y motivación en la sentencia dictada por el *A quo*.

Esto porque de la lectura de ese fallo se desprende que el resolutor se limitó a realizar expresiones genéricas o dogmáticas que no se encuentran sustentadas en el razonamiento jurídico correspondiente; de manera que el natural desarrolló un estudio por demás escueto de los requisitos de la acción de nulidad ejercida por el demandante; sin precisar cuáles eran los preceptos normativos de la ley sustantiva civil en los cuales se apoyaba su resolución, ni exponer mayores razonamientos jurídicos por los cuales consideraba acreditada la causa de pedir en la nulidad demandada.

La lectura de la sentencia revela que el Juez emitió la determinación que constituye la materia del presente recurso sin observar los principios de fundamentación y motivación de las

resoluciones judiciales estatuidos por el artículo 16 de la Constitución Federal de la República.

En tal sentido, es necesario subrayar que todo acto de autoridad no debe desvincularse de lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 16 Constitucional, que impone a las autoridades la obligación de fundar y motivar debidamente los actos que emitan, esto es, que se expresen las razones de derecho y los motivos de hecho considerados para su dictado, los cuales deberán ser reales, ciertos e investidos de la fuerza legal suficiente para provocar el acto de autoridad.

Contrario a ello, el operador jurídico primoinstancial no expuso las razones jurídicas claras y precisas por las cuales determinó que la causal de nulidad quedó demostrada, porque la parte demandada tramitó indebidamente la inmatriculación de su predio cuando éste ya se encontraba incorporado a la oficina registral, sin que sea válido que un inmueble cuente con una doble inscripción.

En el propio tenor, asiste razón a la impugnante cuando hace notar que el Juzgador apoyó su decisión en una premisa falsa, pues afirma que el derecho del actor a demandar la nulidad de la inmatriculación administrativa quedó justificado a través de la escritura de venta básica de la acción, amén de señalar que la fracción de terreno reclamada se encuentra amparada por la indicada documental. Lo que afirma el Juzgador sin exponer las causas inmediatas que lo condujeron a pronunciarse en ese sentido.

Cuanto más porque, como es destacado en los agravios, la causal de nulidad invocada como *causa petendi* -inscripción en el registro Público de la Propiedad de un bien raíz que se encuentra

comprendido dentro del predio del actor y el cual ya cuenta con antecedentes registrales-, importaba el estudio de la identidad del inmueble en controversia. Ello sin que el Juzgador se haya ocupado en modo alguno del estudio de este aspecto con miras a emitir la decisión del derecho. Luego, es manifiesto que la declaración judicial de nulidad absoluta emitida en esas condiciones es un acto que deviene arbitrario.

Este aspecto es de significativa importancia, pues no debe desatenderse que la nulidad, ya absoluta, ya relativa, de un acto jurídico, es una sanción que impone la ley sustantiva civil, verbigracia, cuando en el artículo 8°, establece:

> **Artículo 8.** Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público, serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario.

Luego, si el resolutor concluyó en la procedencia de la declaratoria judicial de nulidad absoluta de un determinado acto jurídico, sin exponer las razones jurídicas que orientaban a esa conclusión ni haber efectuado el estudio del material probatorio de autos que le permitiera concluir en ese sentido, es manifiesto que esa determinación carece de los requisitos de fundamentación y motivación.

No se soslaya por este Tribunal revisor lo arbitrario de la decisión del *A quo* sobre la nulidad del contrato de compraventa de la demandada, habida cuenta que al ocuparse de este tópico se concretó a señalar que la ineficacia jurídica de ese título de dominio resultaba consecuencial a la declaratoria de nulidad de la inmatriculación administrativa que en su oportunidad tramitara la enjuiciada; sin embargo, el Juez dejó de esgrimir las motivaciones y consideraciones del caso que lo condujeran a esa conclusión.

Para mayor claridad se reproducen en lo interesante los argumentos del Juzgador sobre la nulidad del contrato del **catorce (14) de marzo de mil novecientos noventa y cuatro (1994)**:

> ...la demandada [redacted], únicamente cuenta con un contrato privado de compraventa que sirvió de base para la tramitación de la inmatriculación administrativa número **967/1999**, de la cual se declaró su nulidad, por tanto dicho contrato, no puede oponerse a una escritura pública expedida por Notario, en la que consta la compraventa del inmueble propiedad del actor; ya que al declararse nula la inmatriculación administrativa que podía amparar su derecho de propiedad, no cuenta con título de propiedad, máxime que el CONTRATO DE COMPRAVENTA DE FECHA **CATORCE DE MARZO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO** resulta ineficaz frente al título exhibido por el actor [redacted], debiendo prevalecer su título;
>
> ...advirtiéndose que [redacted], demanda la nulidad del contrato de compraventa del **CATORCE DE MARZO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO**; dicho reclamo se encuentra satisfecho, atento a que al declararse ineficaz el título de propiedad de la demandada, frente al título del actor [redacted], la declaración de ineficacia contiene implícitamente la nulidad de los mismos, en virtud de que el título no puede amparar la propiedad, por encontrarse comprendido entro del predio de [redacted] y que nadie puede vender lo que no es suyo, pues tales disposiciones son de orden público...[2]

Los textos reproducidos hacen patente la ausencia de un estudio pormenorizado por parte del natural que hubiese justificado su decisión en cuanto a la anulación del título de dominio de la demandada; máxime que reveló que ésta se apoyó en el señalamiento de traducirse en una venta de cosa ajena, pero ello sin haber desarrollado los requisitos para estimar procedente la pretensión ni indicar cuáles eran los preceptos de derecho que reglamentan esa figura jurídica.

A lo que se suma, que el pronunciamiento sobre la ineficacia jurídica del contrato de la demandada es realizado por el Juez en el considerando relativo a la acción reivindicatoria, no así en el de

[2] Fojas 902 reverso y 903 del expediente **707/2004**.

la nulidad absoluta. Esta circunstancia pone de relieve la transgresión al principio de orden por parte del Juzgador en claro actuar autoritario y contrario a derecho.

Así, de la sentencia impugnada puede apreciarse que la autoridad de origen no invocó de manera precisa los preceptos legales aplicables al caso, y tampoco las circunstancias y causas inmediatas que tomó en consideración para la emisión de la sentencia, con la debida adecuación entre éstas y los normativos invocados. Lo que desde luego denota la falta de sustento jurídico de la referida sentencia.

Es directriz de lo afirmado el contenido de los criterios jurisprudenciales:

Registro: 219,034. Materia(s): Común. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Octava Época. 54, Junio de 1992, Tesis: V.2o. J/32. Página: 49. Jurisprudencia.

> **FUNDAMENTACION Y MOTIVACION.** De acuerdo con el artículo 16 de la Constitución Federal, todo acto de autoridad debe estar adecuada y suficientemente fundado y motivado, entendiéndose por lo primero que ha de expresar con precisión el precepto legal aplicable al caso y, por lo segundo, que también deben señalarse, con precisión, las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto; siendo necesario, además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables, es decir, que en el caso concreto se configuren las hipótesis normativas.

Registro: 176,546. Materia(s): Común. Instancia: Primera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena Época. Tomo XXII, Diciembre de 2005. Tesis: 1a./J. 139/2005. Página: 162. Jurisprudencia.

FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LAS RESOLUCIONES JURISDICCIONALES, DEBEN ANALIZARSE A LA LUZ DE LOS ARTÍCULOS 14 Y 16 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, RESPECTIVAMENTE. Entre las diversas garantías contenidas en el segundo párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sustento de la garantía de audiencia, está la relativa al respeto de las formalidades esenciales del procedimiento, también conocida como de debido proceso legal, la cual se refiere al cumplimiento de las condiciones fundamentales que deben satisfacerse en el procedimiento jurisdiccional que concluye con el dictado de una resolución que dirime las cuestiones debatidas. Esta garantía obliga al juzgador a decidir las controversias sometidas a su conocimiento, considerando todos y cada uno de los argumentos aducidos en la demanda, en su contestación, así como las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, de tal forma que se condene o absuelva al demandado, resolviendo sobre todos los puntos litigiosos materia del debate. Sin embargo, esta determinación del juzgador no debe desvincularse de lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 16 constitucional, que impone a las autoridades la obligación de fundar y motivar debidamente los actos que emitan, esto es, que se expresen las razones de derecho y los motivos de hecho considerados para su dictado, los cuales deberán ser reales, ciertos e investidos de la fuerza legal suficiente para provocar el acto de autoridad. Ahora bien, como a las garantías individuales previstas en la Carta Magna les son aplicables las consideraciones sobre la supremacía constitucional en términos de su artículo 133, es indudable que las resoluciones que emitan deben cumplir con las garantías de debido proceso legal y de legalidad contenidas en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Así, la fundamentación y motivación de una resolución jurisdiccional se encuentra en el análisis exhaustivo de los puntos que integran la litis, es decir, en el estudio de las acciones y excepciones del debate, apoyándose en el o los preceptos jurídicos que permiten expedirla y que establezcan la hipótesis que genere su emisión, así como en la exposición concreta de las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas tomadas en consideración para la emisión del acto, siendo necesario, además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables al caso.

En el propio tenor, es fundado el agravio por el que se hace notar que el Juzgador infringió el principio de congruencia que debe regir todo fallo judicial, dado que se apartó de los puntos de debate hechos valer por los interesados, pues introdujo una cuestión que no fue planteada en el litigio.

Se realiza tal aserto, porque como acertadamente es señalado por la impugnante, de la lectura de la demanda no se advierte que el accionante hubiese invocado como una causal de nulidad del procedimiento administrativo de inmatriculación seguido bajo el expediente **967/1999**, la indebida notificación de los colindantes en los términos en que fue considerado por el Juez.

Es por ello que al ocuparse el resolutor de origen del análisis de este tema con miras a declarar la nulidad de la inmatriculación promovida en su oportunidad por la ahora demandada, cuando el actor no lo invocó como causa de pedir en su escrito inicial, es claro que el natural inobservó la congruencia que debe imperar en toda resolución judicial.

Esto porque el principio de congruencia le impone al Juzgador el deber de emitir su resolución de conformidad con las pretensiones deducidas en juicio, sin alterar los hechos o añadir cuestiones que los que controvierten no hayan hecho valer, atento lo que establecen los artículo 1.137 y 1.195 del Código de Procedimientos Civiles.

De ahí que la sentencia dictada en esos términos resulte incongruente, dado que el natural añadió como punto de controversia una cuestión que el demandante de la nulidad no hizo valer, lo cual implica que el Juez varió la litis contra derecho, al introducir un argumento que no formó parte de ésta.

Al caso cobran aplicación las tesis de jurisprudencia.

Registro: 195706. Materia(s): Administrativa, Común. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena Época. Tomo VIII, Agosto de 1998. Tesis: I.1o.A. J/9. Página: 764. Jurisprudencia.

PRINCIPIO DE CONGRUENCIA. QUE DEBE PREVALECER EN TODA RESOLUCIÓN JUDICIAL. En todo procedimiento judicial debe cuidarse que se cumpla con el principio de congruencia al resolver la controversia planteada, que en esencia está referido a que la sentencia sea congruente no sólo consigo misma sino también con la litis, lo cual estriba en que al resolverse dicha controversia se haga atendiendo a lo planteado por las partes, sin omitir nada ni añadir cuestiones no hechas valer, ni contener consideraciones contrarias entre sí o con los puntos resolutivos.

Registro: 187,488. Materia(s): Civil. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena Época, Tomo XV, Marzo de 2002. Tesis: I.6o.C. J/34. Página: 1236. Jurisprudencia.

LITIS, LA INTRODUCCIÓN DE ARGUMENTOS QUE NO FORMAN PARTE DE LA, RESULTAN INOPERANTES. Desde el punto de vista estrictamente jurídico, el juzgador tiene el deber de tramitar las controversias que se le planteen, limitándose a tomar en cuenta únicamente los asertos que en los momentos procesales oportunos las partes expongan y está obligado a resolver solamente los puntos que sean materia de la disputa, esto es, aquellos que conformen la litis pues no puede ir más allá de los argumentos debatidos; afirmar lo contrario, sería terminar con la seguridad jurídica que es uno de los puntales primordiales que establece el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; en consecuencia, el Tribunal Colegiado de Circuito se encuentra impedido para abordar su estudio, toda vez que a la Sala de apelación no se le da oportunidad de conocer y, en su caso, de pronunciarse respecto de ellos.

También constituye un dato que revela la falta de congruencia y exhaustividad en la resolución que se combate, la circunstancia de que el *A quo* haya considerado probado el elemento posesión de la cosa litigiosa por medio de la confesional ficta de la parte demandada, derivada de su falta de contestación de demanda; sin embargo, como el propio Juzgador lo señala, a la enjuiciada se le tuvo por contestada la demanda en sentido negativo dada la forma de emplazamiento; lo cual repercute en que en el particular no se

actualice el supuesto del artículo 2.119 del código procesal civil, para tenerla por confesa de los hechos básicos de la demanda.

De esta forma, se evidencia la incongruencia y falta de precisión en que incurrió el resolutor y la indebida apreciación del material probatorio de autos, como es sostenido de manera reiterada en los agravios.

En el propio tenor, son fundados los motivos de disenso que se esgrimen con relación a que el Juzgador llevó a cabo una indebida valoración de la prueba de expertos en topografía, lo que a la postre lo llevó a estimar procedente la nulidad absoluta de la inmatriculación administrativa **967/1999**, y del contrato de compraventa en la cual se apoyó la primera.

En efecto, de la sentencia rebatida se aprecia que el resolutor otorgó pleno valor de convicción al dictamen de la especialista que propuso el actor y desestimó los trabajos de los peritos de la demandada -nombrada en rebeldía- y tercero en discordia. Lo cual realizó sin exponer las razones pormenorizadas por las cuales privilegió el trabajo de la primera y negaba eficacia a los restantes.

Así, el *A quo* se ocupó del análisis del trabajo de la experta del actor como se reproduce enseguida:

> ...el dictamen emitido por la parte actora adquiere valor para efecto de la identidad, pues de éste se observa en las fotografías, que ilustra el inmueble materia de peritaje, que se encuentra a orillas de la carretera Valle de Bravo, Toluca; además exhibe y existe un plano genérico, que las partes concurrieron al mismo lugar, ubicándose en la misma carretera, que existen similares colindantes entre el inmueble del actor y la demandada y los peritos se constituyeron en el mismo lugar; lo que se valora en términos de lo establecido en el artículo 1.359 del Código de Procedimientos Civiles.[3]

[3] Foja 905 del juicio natural.

Del razonamiento esgrimido por el natural se aprecia que éste fue poco exhaustivo, pues se limita a sostener que el trabajo en mención cobraba relevancia por haber acompañado material de fotografía para ilustrarlo, además de exhibir un plano; aspectos que desde luego resultan insuficientes para graduar el valor de esa prueba técnica.

Con relación a esta prueba, el Juez sostuvo que la experta realizó un análisis diligente del trabajo en comendado, del material documental de autos, amén de haber realizado el trabajo de campo necesario.

De esta forma, el resolutor expone afirmaciones genéricas con miras a asignar valor al trabajo de la experta nombrada a propuesta del actor, sin realizar un análisis pormenorizado del trabajo presentado, del que no se advierte que la especialista haya efectuado los trabajos topográficos directos en el inmueble materia de la litis, que en aplicación de la metodología especializada la hubiesen orientado a concluir que la parte demandada en realidad invadió de manera furtiva el predio del actor.

En ese sentido, es de enfatizar que la circunstancia de acompañar material fotográfico y de representación gráfica (planos) a un dictamen, no basta para estimar la calidad técnica con que fue elaborado, si las afirmaciones del experto no se encuentran respaldados en los trabajos de campo en el inmueble en cuestión que proporcione al órgano jurisdiccional elementos que le permitan dilucidar sobre los hechos discutidos.

Además, en el asunto en estudio se aprecia que el instructor del proceso desestimó los trabajos de los peritos de la demandada y tercero en discordia, lo cual efectuó sin realizar una exposición

razonada de las causas particulares por las que esas probanzas no generaban valor de convicción.

En ese estado de cosas, se advierte que la argumentación del Juez resulta insuficiente para fundar el valor probatorio de los trabajos periciales presentados en autos, para lo cual el Juzgador deberá analizar el método y la fundamentación técnica o científica que da respaldo a las opiniones emitidas. Esto porque no debe perderse de vista que la naturaleza de la prueba pericial, cumple su cometido en la medida en que dote al Juzgador de los conocimientos científicos, técnicos o artísticos necesarios para resolver, pero será precisamente el operador jurídico quien determine lo relativo a la calidad técnica de los dictámenes.

De donde, en la apreciación de la prueba técnica, el Juzgador deberá ponderar que el experto en la disciplina de que se trate sea claro en la exposición, método e instrumentos utilizados; que exista coherencia en el desarrollo y congruencia con las conclusiones; en suma, que todos estos aspectos generen convicción en el operador jurídico, quien debe precisar por qué le generó la certeza suficiente para conocer la verdad que se busca, lo que sólo sucede después de analizar y establecer si contiene los requisitos mencionados, así como las operaciones, estudios o experimentos propios de la materia a dictaminar, apreciando el trabajo en conjunto con los medios de convicción aportados, admitidos y desahogados en autos, amén de atender a las reglas de la lógica y de la experiencia, con la debida exposición de los fundamentos de su valoración y de su decisión.

Todo lo cual está ausente en la línea argumentativa del *A quo*, lo cual evidencia la transgresión a lo previsto por el artículo 1.359 del código procesal civil, en lo que atañe a la apreciación de la prueba de expertos.

Sirve de directriz a lo afirmado la tesis que se reproduce:

Registro: 217791. Materia(s): Civil. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Octava Época. Tomo X, Diciembre de 1992. Página: 349. Tesis aislada.

> **PRUEBA PERICIAL, VALORACION DE LA.** El juzgador tiene el deber de motivar adecuadamente su determinación al otorgar o negar eficacia a los dictámenes rendidos en el juicio, ponderando con prudente arbitrio los motivos en que los peritos apoyen sus determinaciones, pues solamente de esta forma podrá cumplir con lo estatuido en el artículo 571 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Michoacán, conforme al cual: "La fe de los demás juicios periciales, incluso el cotejo de letras, será calificado por el juez, según las circunstancias".

Ante las inconsistencias que han quedado de manifiesto a través del estudio de los agravios precedentes, y dada la ausencia de reenvío en nuestro sistema jurídico, esta Sala efectúa el análisis correspondiente al tema de las acciones de nulidad absoluta hechas valer por el actor, en congruencia con los medios de convicción aportados con miras a dilucidar si éste cumplió con la carga que atribuye a las partes el contenido de los artículos 1.252 y 1.253 del código procesal civil, en cuanto a la demostración de las afirmaciones de hecho base de sus pretensiones.

Lo anterior con apoyo en la siguiente tesis de jurisprudencia:

Registro: 165,887. Materia(s): Civil. Instancia: Primera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena Época. Tomo XXX, Diciembre de 2009. Tesis: 1a./J. 80/2009. Página: 25. Jurisprudencia.

APELACIÓN EN MATERIAS CIVIL Y MERCANTIL. AL NO EXISTIR REENVÍO, EL TRIBUNAL DE ALZADA ESTÁ FACULTADO PARA

REASUMIR JURISDICCIÓN Y PRONUNCIAR LA RESOLUCIÓN CORRESPONDIENTE, AUN CUANDO EL JUZGADOR NO HAYA RESUELTO LA LITIS EN PRIMERA INSTANCIA. Del contenido de los artículos 1336 del Código de Comercio y 683 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sinaloa, se desprende que el recurso de apelación es un medio de impugnación ordinario por el cual el tribunal de alzada puede confirmar, reformar o revocar las resoluciones emitidas por el inferior. Respecto a la apelación en materias civil y mercantil, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha establecido la inexistencia del reenvío. Así, se considera que no pueden limitarse las funciones del tribunal de alzada para reasumir jurisdicción y decidir lo tocante a los puntos litigiosos no resueltos en el fallo que se recurre ante ella, o en su caso, sustituir íntegramente al juez para pronunciar la resolución que legalmente corresponda, aun cuando no se haya resuelto la litis en primera instancia. Sin embargo, el tribunal de apelación que advierta, previo al fondo, que existe una omisión o que no se encuentra satisfecho algún presupuesto procesal, deberá, sin examinar los agravios de fondo, revocar la sentencia recurrida y ordenar la reposición o regularización del procedimiento en lo que sea necesario en aras de satisfacer los presupuestos procesales y el debido proceso como condición para el dictado de la sentencia, sin que ello pueda tomarse como reenvío al no implicar la devolución al inferior para efectos de que asuma de nueva cuenta jurisdicción sobre aspectos propios de la sentencia definitiva.

Se inicia por dejar apuntado que la causa de pedir por el actor en las acciones de nulidad, entendida como el hecho generador de su derecho a demandar, se identifica, en lo que hace a la nulidad de inmatriculación administrativa, con la circunstancia de que la parte enjuiciada tramitó indebidamente ese procedimiento administrativo bajo el expediente **967/1999**, cuando el inmueble materia de éste se encuentra comprendido dentro del bien raíz propiedad del actor y que es conocido como [redacted]

En lo que atañe a la nulidad del contrato privado de compraventa del **catorce (14) de marzo de mil novecientos noventa y cuatro (1994)**, el accionante sostiene la ilicitud de ese contrato en razón a que la parte vendedora vendió sin derecho el predio identificado como Segunda Sección, el que en modo alguno le perteneció, por corresponder ese terreno al inmueble conocido como [redacted] propiedad del demandante.

El actor amplió su demanda contra la señora [redacted] atento el litisconsorcio pasivo necesario actualizado con relación a la acción de nulidad de contrato.

Ambas demandadas dejaron de contestar la demanda, por lo cual se siguió el juicio en rebeldía; respecto a [redacted] se tuvo por contestada en sentido negativo y, por cuanto hace a [redacted], se le tuvo por confesa de los hechos básicos de ese escrito.

En ese contexto, se debe acotar que la existencia de los actos jurídicos materia de nulidad se encuentra plenamente demostrada por medio de la copia certificada del procedimiento administrativo de inmatriculación **967/1999**, adjuntado a la demanda y en el cual consta la copia del contrato privado de compraventa que se cuestiona en juicio; en tanto el disenso se encuentra en el aspecto vinculado a la causal de nulidad que invoca el accionante.

Luego, para definir si las pretensiones del actor son fundadas se precisa determinar si el predio identificado como Segunda Fracción, ubicado en el kilómetro 61.5 (sesenta y uno punto cinco), de la carretera que conduce de Valle de Bravo a Toluca, vía Los Saucos, se encuentra inmerso o no dentro del inmueble de mayor extensión que pertenece a dicho enjuiciante y que es conocido con la denominación de [redacted] Este es el aspecto toral que debe esclarecerse para emitir la decisión del derecho en el conflicto de intereses planteado.

Lo que pone de relieve que la problemática del juicio natural versó sobre el tema de la identidad de la cosa litigiosa, por lo cual es menester dejar apuntadas las siguientes bases de derecho sobre el particular.

Identificar es la acepción utilizada para la acción que corresponde a dar los datos necesarios para reconocer una cosa.

En el Diccionario para Juristas del autor Juan Palomar de Miguel, Editorial Porrúa, página 790, se contiene la siguiente definición:

> Identificar. Reconocer si una persona o cosa es la misma que se supone o se busca.

Luego, la identificación es el medio empleado para reconocer y comprobar que una determinada persona o cosa, es aquélla de la que se trata el punto de contradicción.

De ahí que por identidad se entiende tener la calidad de idéntico: circunstancia de ser efectivamente la persona o cosa que se dice que es, o bien, a la cual se hace referencia.

Por ello, la identidad del bien consiste en que lo exigido al órgano jurisdiccional, sea lo mismo que posee el demandado, de modo que si uno de ellos difiere del otro, es claro que no se colma ese requisito.

En particular, cuando se tramita un juicio con efectos restitutorios, como ocurre en el caso de demandarse la nulidad absoluta de un contrato traslativo de dominio, el tema de la identidad de la cosa litigiosa importa un dato objetivo de prueba, de manera que se deben proponer los elementos de convicción tendentes a evitar la imprecisión o indefinición de lo reclamado.

Como se adelantó, para poder estimar atendibles las pretensiones del actor, se precisa demostrar sin lugar a reticencias que el inmueble sobre el cual ejerce un poder fáctico la parte demandada, se encuentra inmerso en el predio de mayor extensión, cuya

propiedad adquirió éste mediante el acto jurídico que se hizo constar en la escritura treinta mil ciento cuatro (30,104), de **seis (6) de diciembre de mil novecientos ochenta y nueve (1989).**

Para la comprobación de sus asertos, el actor ofreció la pericial en materia de topografía, la cual resulta la prueba idónea y determinante para esclarecer los puntos discutidos y en el caso específico ésta se desahogó en forma colegiada a cargo de los peritos de las partes –la de la demandada nombrada en rebeldía- y un tercero al advertirse discrepancia entre los dos (2) primeros dictámenes.

En lo que atañe a la pericial, es necesario tener presente que el Juez, como director de un proceso en que se ventilan asuntos jurídicos, si bien es un experto en materia de derecho, no lo es, salvo de manera excepcional, en otras ciencias, ni posee conocimientos sobre cuestiones técnicas vinculadas con numerosas prácticas que requieren conocimientos especializados; de ahí la trascendencia del peritaje para la solución del litigio.

De igual forma, es menester subrayar que la prueba de expertos es la idónea y determinante para esclarecer el punto de disenso, pues para poder determinar lo conducente a una invasión de predios, como la que se expone como causa de pedir en el presente caso, es necesario el desahogo de 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 aquél que tiene en posesión la parte demandada.
Afirmación que se sustenta en el siguiente criterio de jurisprudencia:

Registro: 190,377. Materia(s): Civil. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena Época. Tomo XIII, Enero de 2001. Tesis: VI.1o.C. J/13. Página: 1606. Jurisprudencia.

> **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.

Por ello, la labor de los expertos, en términos de lo establecido por el artículo 1.304 del código adjetivo civil cumple una doble función por una parte, verificar hechos que requieren conocimientos técnicos, artísticos o científicos que escapan a la cultura común del órgano jurisdiccional, sus causas y efectos y, por otra, suministrar reglas técnicas o científicas de la experiencia especializada para formar la convicción sobre tales hechos.

De ahí que, el perito está obligado a proporcionar el fundamento de sus conclusiones, es decir, debe explicar las razones que lo condujeron a dictaminar como lo hizo y exponer los conocimientos personales que permitan calificar las condiciones y el valor de sus fundamentos mediante una sana crítica de su contenido.

Lo cual se robustece a través del contenido del criterio federal:

Registro: 160371. Materia(s): Civil. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Décima Época. Libro IV, Enero de 2012, Tomo 5. Tesis: I.3o.C.1016 C (9a.). Página: 4585. Tesis aislada.

> **PRUEBA PERICIAL. NOTAS DISTINTIVAS.** La peritación es una actividad procesal desarrollada, con motivo de encargo judicial, por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por sus conocimientos técnicos, artísticos o científicos, mediante la cual se suministran al Juez

argumentos o razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos cuya percepción o entendimiento escapa a las aptitudes del común de las personas. Así tenemos, como notas distintivas de esta probanza judicial, las siguientes: 1. Es una actividad humana, porque consiste en la intervención transitoria, en el proceso, de personas que deben realizar ciertos actos para rendir posteriormente un dictamen; 2. Es una actividad procesal, porque debe ocurrir con motivo de un procedimiento; 3. Es una actividad de personas especialmente calificadas en razón de su técnica, ciencia, conocimientos de arte o de su experiencia en materias que no son conocidas por el común de las personas; 4. Exige un encargo judicial previo; 5. Debe versar sobre hechos y no sobre cuestiones jurídicas ni sobre exposiciones abstractas que no incidan en la verificación, valoración o interpretación de los hechos del proceso; 6. Los hechos deben ser especiales, en razón de sus condiciones técnicas, artísticas o científicas, cuya verificación, valoración e interpretación no sea posible con los conocimientos ordinarios de personas medianamente cultas y de Jueces cuya preparación es fundamentalmente jurídica; 7. Es una declaración de ciencia, toda vez que el perito expone lo que sabe por percepción y deducción o inducción de los hechos sobre los cuales versa su dictamen, sin pretender ningún efecto jurídico concreto con su exposición; 8. Esa declaración contiene una operación valorativa ya que esencialmente es un concepto o dictamen técnico, artístico o científico de lo que el perito deduce sobre la existencia, características, apreciación del hecho, sus causas, efectos y no una simple narración de sus percepciones, y 9. Es un medio de convicción.

El actor propuso como perito a la arquitecto [redacted], cuyo trabajo consta a fojas cuatrocientos cuarenta y cinco (445) a cuatrocientos cincuenta y uno (451) del expediente, y se reproduce a continuación:

TRABAJOS REALIZADOS.

CONSULTAS DOCUMENTALES:

1.- SE CONSULTÓ Y ANALIZÓ LA DOCUMENTACIÓN QUE OBRA EN EL EXPEDIENTE AL RUBRO ENLISTADO.
2.- ORTOFOTOS DIGITALES CON FECHA DE ELABORACIÓN FEBRERO DE 2003. ESCALA 1:37 500. NÚMERO DE HOJA 1010, 1011,1037 Y 1038.

TRABAJOS DE CAMPO:

1.- SE UBICARON FÍSICAMENTE LOS INMUEBLES INVOLUCRADOS EN EL PRESENTE JUICIO Y SE PRECEDIÓ A REALIZAR LOS TRABAJOS DE CAMPO REQUERIDOS COMO EL LEVANTAMIENTO FÍSICO DE ACUERDO A LO

ESTABLECIDO POR LA TEORÍA DE LA TOPOGRAFÍA QUE SE BASA ESENCIALMENTE EN LA GEOMETRÍA PLANA, GEOMETRÍA DEL ESPACIO, TRIGONOMETRÍA Y MATEMÁTICAS EN GENERAL. LAS MEDICIONES REALIZADAS FÍSICAMENTE Y LOS CÁLCULOS SE COMPROBARON DE ACUERDO A LO QUE ESTABLECE LA MATERIA.

2.- EN LAS MEDICIONES REALIZADAS, SE CONSIDERA EL ERROR DE CATENARIA.

3. FÍSICAMENTE SE VERIFICÓ L A UBICACIÓN DE LOS PREDIOS DEL ACTOR Y DEMANDADA (SE ANEXAN ORTOFOTOS DIGITALES, NÚMERO 1010, 1011,1037 Y 1038).

CUESTIONARIO OFRECIDO POR LA PARTE ACTORA.

a).- La perito designado deberá constituirse e identificar físicamente el inmueble descrito en el Hecho No. "1" de la demanda, tomando como base el título de propiedad del predio denominado [redacted], amparado por la Escritura Pública No. 30104 de fecha **seis de diciembre de 1984**, propiedad del actor [redacted], y se proceda al levantamiento topográfico anexando el plano correspondiente.

RESPUESTA:
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 ACTOR [redacted].
PREDIO DENOMINADO [redacted] UBICADO EN TÉRMINOS DEL MUNICIPIO DE VALLE DE BRAVO, ESTADO DE MÉXICO, CON UNA SUPERFICIE DE SETENTA Y SIETE HECTÁREAS, VEINTIDÓS ÁREAS Y CINCUENTA CENTIÁREAS, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS

AL NORTE: SIGUIENDO DE MARGEN IZQUIERDA DEL RIO DE LOS GAVILANES EN LÍNEA DE PONIENTE A ORIENTE OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS METROS.
AL ORIENTE: CON [redacted] Y [redacted] Y CON RUMBOS SUROESTE Y SURESTE OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO METROS QUE CONDUCE DE VALLE DE BRAVO A LOS SAUCOS.
AL SUR: OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE METROS CON [redacted] Y [redacted] Y;
AL PONIENTE: EN LÍNEA DE DOSCIENTOS DIECISIETE METROS CON EL MISMO RANCHO, OTRA DE ORIENTE A PONIENTE DE VEINTIDÓS METROS CON [redacted], OTRA CON CUATROCIENTOS TREINTA METROS CON DIRECCIÓN NOROESTE CON EL MISMO SEÑOR Y SEÑORA [redacted]

FORMÁNDOSE ESTE PREDIO DE TREINTA Y OCHO DE LABOR DE RIEGO Y VEINTINUEVE HECTÁREAS, VEINTIDÓS ÁREAS, CINCUENTA CENTIÁREAS DE MONTE.

PREVIA IDENTIFICACIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE DESCRITO CON ANTERIORIDAD, SE PROCEDIÓ A REALIZAR EL LEVANTAMIENTO FÍSICO. SE ANEXA EL PLANO CORRESPONDIENTE COMO ANEXO DOS.

b).- La perito designada deberá constituirse e identificar físicamente el inmueble descrito en EL INCISO "a)", parte final del Hecho No. "3" de la demanda, esto es, el predio identificado como **LA SEGUNDA FRACCIÓN** de terreno con superficie de 3039.91 metros cuadrados, amparada por la inmatriculación administrativa identificada con el Expediente No. **967/99**, así como en base al contrato privado de compraventa de fecha **14 de marzo de 1994** y con las medidas y colindancias que se especifican en dicha Inmatriculación Administrativa identificada con el Expediente **967/99** a favor de la demandada [redacted] y se proceda al levantamiento topográfico anexando el plano correspondiente.

RESPUESTA:
INMUEBLE DESCRITO, EN LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA DE FECHA DE VEINTICINCO DE MAYO DE DOS MIL.
SEGUNDA FRACCIÓN:

AL NORTE: 147.14 METROS LINDA CON CANAL DE RIEGO.

AL SUR: 165.00 METROS EN UNA LÍNEA CURVA COLINDA CON CARRETERA VALLE DE BRAVO A TOLUCA VÍA SAUCOS.

AL PONIENTE: 25.85 METROS LINDA CON [redacted]

Con una superficie de: 3039.91 m²

UNA VEZ IDENTIFICADO EL INMUEBLE DESCRITO EN LA PREGUNTA ANTERIOR SE PRECEDIÓ A LA REALIZACIÓN, DE LEVANTAMIENTO FÍSICO, SE ANEXA PLANO Y REPORTE FOTOGRÁFICO (ANEXO DOS).

c). Que determine la perito, si el predio identificado como LA SEGUNDA FRACCIÓN de terreno con superficie de 3,039.91 Metros Cuadrados amparada por la inmatriculación administrativa identificada con el expediente No. 967/99 y con las medidas y colindancias que se especifican en dicha inmatriculación administrativa, se encuentra comprendido dentro del predio denominado [redacted], que ampara la Escritura Pública No. 30104 de fecha seis de diciembre del 1989 propiedad del actor [redacted].

RESPUESTA:
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 DETERMINÓ QUE EFECTIVAMENTE EL INMUEBLE AMPARADO CON LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA

EXPEDIENTE NÚMERO 967/99 ESPECÍFICAMENTE 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 M² AMPARADO POR LA MULTICITADA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA, SI SE ENCUENTRA COMPRENDIDO DENTRO DEL PREDIO DE MAYOR SUPERFICIE PROPIEDAD DEL ACTOR.

d).- En caso afirmativo, que ubique la perito dentro del Plano Topográfico del inmueble denominado [redacted] propiedad del actor [redacted], el predio amparado por la inmatriculación administrativa a favor de la demandada [redacted], así como el contrato privado de compraventa de fecha 14 de marzo de 1994 celebrado supuestamente por la Señora [redacted] como vendedora [redacted], como compradora.

RESPUESTA:
SE ANEXA PLANO CON LA POLIGONAL COMPLETA DEL INMUEBLE PROPIEDAD DEL ACTOR, PREDIO AMPARADO CON LA ESCRITURA PÚBLICA PARA EFECTO DE MAYOR ILUSTRACIÓN, SE ANEXA LA FRACCIÓN DE TERRENO DEL ACTOR DONDE SE ENCUENTRA COMPRENDIDA LA SEGUNDA FRACCIÓN DESCRITA EN LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA EN FAVOR DE [redacted].

e).- Que señale la perito el Método o Técnica empleada en la elaboración del dictamen pericial.
RESPUESTA:
SE EMPLEÓ LA TEORÍA BÁSICA DE LA TOPOGRAFÍA Y EL ANÁLISIS DE LAS DOCUMENTALES QUE OBRAN EN EL PRESENTE EXPEDIENTE. PARA LA UBICACIÓN DE LOS INMUEBLES INVOLUCRADOS EN EL PRESNETE JUICIO. SE REALIZARON TRABAJOS DE CAMPO Y GABINETE.

f).- Que emita el perito sus conclusiones correspondientes.
RESPUESTA:

- **LA FRACCIÓN DE TERRENO DESCRITA EN LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA EXPEDIENTE 967/99, COMO SEGUNDA FRACCIÓN SE ENCUENTRA CONTENIDA DENTRO DEL INMUEBLE AMPARADO CON LA ESCRITURA PÚBLICA 30,104, A FAVOR DEL ACTOR DEL PRESENTE JUICIO.**
- **SE ANEXA REPORTE FOTOGRÁFICO, PLANO Y LAS ORTOFOTOS CORRESPONDIENTES.**

Del trabajo reproducido con antelación no se desprende que éste cuente con una base sustentable en los trabajos propios de la disciplina propuesta, que permitan apoyarse en las opiniones emitidas para esclarecer los hechos discutidos.

Se afirma lo precedente, porque de la lectura del dictamen se aprecia que el perito se limita a realizar expresiones genéricas al dar respuesta a los cuestionamientos formulados, sin exponer mayores razones que le den sustento a las opiniones emitidas; aunado a que llega a conclusiones que no pueden ser consideradas como un conocimiento susceptible de ser aceptado como verdadero y, por lo tanto, utilizado en la decisión del derecho por el órgano resolutor.

También es de resaltar que al contestar los cuestionamientos, la perito se concretó a reproducir la descripción de los bienes raíces en conflicto que se contienen en los títulos de dominio de ambas partes del proceso. Lo cual realiza sin evidenciar que para emitir sus opiniones haya llevado a cabo la exploración física en el terreno objeto de la prueba; además de haber efectuado las ejecuciones propias de la disciplina respecto de la cual fue designada, las mediciones físicas necesarias para constatar que una vez tomadas las medidas, colindancias y superficie de los terrenos, conforme a los antecedentes de propiedad contenidos en los títulos, la demandada se encuentre en una posesión indebida respecto de una fracción del inmueble que se reclama por su antagonista.

No se soslaya que la especialista refiere haber efectuado trabajos de campo y de gabinete; sin embargo, ese señalamiento no se justifica a través del contenido del dictamen, esto es, su trabajo no revela que la perito haya realizado las ejecuciones propias de la disciplina para la que fue propuesta, las mediciones físicas necesarias para constatar la invasión alegada como causa de pedir; aspecto que tampoco se ve reflejado en el reporte fotográfico y plano que anexa.

También Se hace notar que la especialista menciona que al efectuarse las mediciones *"se considera el error de catenaria"*, pero ello sin explicar en forma alguna a qué se refiere con esa expresión. Lo cual confirma que el trabajo no es ilustrativo para clarificar los hechos discutidos.

En el propio tenor, se advierte que la experta fue omisa en dar noticia de cuáles fueron los instrumentos empleados para obtener las respuestas proporcionadas y arribar a las conclusiones asentadas, así como las técnicas utilizadas para desarrollar sus estudios; no obstante que haya mencionado la utilización de la teoría básica de la topografía y el análisis de la documentación de autos.

Así, la afirmación de la especialista en cuanto a que el predio de la demandada y que constituye la materia de la litis, se encuentra inmerso dentro del inmueble de superficie mayor propiedad del actor, se traduce en una afirmación dogmática que en modo alguno se encuentra respaldada por los trabajos especializados de campo que orientaran esa conclusión.

Contrario a ello, del dictamen sólo se aprecian opiniones por demás lacónicas, porque limitarse a reproducir de manera literal la descripción de los inmuebles contenida en los títulos de dominio en modo alguno denota un trabajo técnico especializado, o bien, la utilización de las técnicas adecuadas.

De donde, el señalamiento en el sentido de que la fracción de terreno en debate sí se encuentra inmersa dentro del bien raíz amparado por la escritura de venta base de la acción, se traduce en una afirmación genérica que carece de sustento técnico por parte de la especialista que lo emite; esto es, el trabajo en análisis en modo alguno está esté debidamente sustentado en los trabajos

propios de la disciplina materia de prueba, para lo cual se precisaba claridad en la exposición; indicación de método e instrumentos utilizados; que exista coherencia en el desarrollo y congruencia con las conclusiones; cuanto más porque las respuestas de la perito son enunciativas, pero en modo alguno explicativas de los puntos a tratar. Por todo ello, es manifiesto que el dictamen así presentado carece de valor probatorio.

Como circunstancia adicional, destaca que los contratos de ambas partes del litigio datan de al menos **veinte (20) años** atrás, sin que la perito haya advertido variación alguna en las medidas y nombres de los colindantes; lo que no resulta verosímil. Esto porque la escritura basal no es de confección reciente y, sobre este punto, es lógico que por el solo transcurso del tiempo los colindantes citados en ese acto traslativo de dominio, ya no resultarían coincidentes con los actuales titulares de los predios adyacentes, amén de que las medidas también son susceptibles de sufrir variaciones; sin que el dictamen en análisis dé noticia alguna sobre el particular.

En esas jurídicas condiciones, es concluyente que el trabajo de la perito del actor no abona a los intereses de éste para justificar técnicamente que en el caso exista correspondencia entre la superficie total del inmueble descrito en la escritura de venta basal y el terreno conocido como [redacted] respecto del cual la demandada detente la posesión furtiva de la fracción reclamada, para estar en aptitud de declarar judicialmente la nulidad de los actos jurídicos que se cuestionan en juicio.

De ahí que, al ser la pericial una prueba eminentemente técnica, cuya función primordial es proporcionar al operador jurídico informes sobre los elementos técnicos, científicos o tecnológicos que no forman parte de su cúmulo de conocimientos, es de

concluir que en el caso, la opinión emitida por la perito propuesta por el actor no cumple con ese cometido.

Determinación que encuentra sustento en lo preceptuado por el numeral 1.304, en relación con el 1.359 del Código de Procedimientos Civiles.

Al caso cobra aplicación el contenido del criterio federal:

Registro: 161783. Materia(s): Civil. Instancia: Primera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena Época. Tomo XXXIII, Junio de 2011. Tesis: 1a. CII/2011. Página: 174. Tesis aislada.

> **PRUEBA PERICIAL. LA MOTIVACIÓN DEL PERITO ES UN CRITERIO ÚTIL PARA SU VALORACIÓN.** El objeto de la prueba pericial es el auxilio en la administración de justicia, consistente en que un experto en determinada ciencia, técnica o arte, aporte al juzgador conocimientos propios de la materia de la que es experto, y de los que el juzgador carece, porque escapan al cúmulo de conocimientos que posee una persona de nivel cultural promedio; conocimientos que además, resultan esenciales para resolver determinada controversia. Ahora bien, precisamente porque el juzgador carece de los conocimientos en que se basa un perito para elaborar su dictamen, resulta difícil determinar el alcance probatorio del mismo, sobre todo si dos o más peritos, respecto de la misma cuestión, emiten opiniones diversas o incluso contradictorias. En estos casos, resulta útil analizar el método y la fundamentación científica, artística o técnica que respaldan las opiniones de los peritos, pues si en el dictamen, además de exponer su opinión, el perito explica las premisas, reglas o fundamentos correspondientes a la ciencia, técnica o arte de que se trate, en las que se haya basado para analizar el punto concreto sobre el que expresa su opinión, y explica la forma en que dichas premisas, aplicadas al punto concreto, conducen a la conclusión a la que arriba y que constituye el contenido de su opinión, mediante un método convincente y adecuado a la materia de que se trate, será relativamente sencillo motivar la valoración de dicha probanza. Este método de valoración probatoria es además congruente con la naturaleza de la prueba pericial, la cual cumple con su objetivo, en la medida en que dote al juzgador de los conocimientos científicos, técnicos o artísticos necesarios para resolver.

También consta en autos el estudio presentado por la experta nombrada en rebeldía de la parte demandada, arquitecta [redacted], visible a fojas seiscientos cuarenta y tres (643) a seiscientos cuarenta y siete (647) del expediente **707/2004**. El que tampoco se estima de utilidad para dilucidar los hechos discutidos.

Enseguida se reproducen las opiniones emitidas por la experta en mención:

CUESTIONARIO: (PARTE ACTORA).

Pregunta a).- La perito designada deberá constituirse e identificar físicamente el inmueble descrito en el hecho No. "1" de la demanda, tomando como base el título 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 proceda al levantamiento topográfico, anexando el plano correspondiente.
Respuesta: Documentalmente, el predio ampara las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte: Siguiendo de margen izquierda del Río de Los Gavilanes, en línea de Poniente a Oriente 862.00 metros.

Al Oriente: Con [redacted] y [redacted] y con rumbos Suroeste y Sureste, hasta el camino que conduce a Valle de Bravo a Los Saucos 835.00 metros.

Al Sur: 859.00 metros, con [redacted] y [redacted]

Al Poniente: En línea de 217.00 metros, con el mismo Rancho, otra de Oriente a Poniente de 22.00 metros con [redacted], otra de 430.00 metros, con dirección Noroeste con el mismo señor y señora [redacted]

Superficie: 67-22-50 has.

Físicamente el predio no coincide en su totalidad con las medidas y colindancias descritas en la escritura de referencia. Las medidas descritas en la escritura del referido Rancho, físicamente no arrojan la superficie descrita en el documento, ya que en ésta se describe 67 hectáreas, veintidós áreas y 50 centiáreas, y el área física de la poligonal arroja una superficie de 61-23-37.3545 has.

Pregunta b).- La perito deberá constituirse e identificar físicamente el inmueble descrito en el inciso a) del hecho número "3" de la demanda, esto es, el predio identificado como **LA SEGUNDA FRACCIÓN** de terreno son superficie aproximada de 3,039.91 metros cuadrados, amparada por la inmatriculación administrativa identificada con el expediente **967/99** así como en base al contrato privado de compraventa de fecha **14 de Marzo de 1994**, y con las medidas y colindancias que se especifican en dicha inmatriculación administrativa, identificada con el expediente **967/99**, a favor de la demandada [redacted], y se proceda al levantamiento topográfico, anexando el plano correspondiente.

Respuesta: Documentalmente, el predio ampara las siguientes medidas, colindancias y superficie:

Al Norte: 147.14 metros, linda con canal de riego.
Al Sur: 165.00 metros, en una línea curva, colinda con carretera Valle de Bravo a Toluca, vía Saucos.
Al Poniente: 25.85 metros, con [redacted]

Superficie: 3,039.91 metros cuadrados.

Físicamente el predio presenta lo siguiente:

Al Norte: 147.14 metros, linda con canal de riego.
Al Sur: 165.00 metros, en una línea curva, colinda con carretera Valle de Bravo a Toluca, vía Saucos.
Al Poniente: 25.85 metros, con [redacted].

Superficie: 3,039.91 metros cuadrados

Pregunta c).- Que determine la perito si el predio identificado como la SEGUNDA FRACCIÓN de terreno con una superficie de 3,039.91 m^2, amparada por la inmatriculación administrativa, se encuentra comprendido dentro del predio denominado [redacted], que ampara la Escritura Pública No. 30,104 de fecha **6 de diciembre de 1989**, propiedad de [redacted].
Respuesta: NO.

Pregunta d).- En caso afirmativo, que ubique la perito dentro del Plano Topográfico del inmueble denominado [redacted], propiedad del actor [redacted], el predio amparado por la inmatriculación administrativa a favor de la demandada [redacted] así como el contrato privado de compraventa de fecha 14 de Marzo de 1994, celebrado supuestamente por la señora [redacted] como vendedora y la señora [redacted] como compradora.
Respuesta: No se da respuesta a la presente, toda vez que la respuesta a la pregunta inmediata anterior, es negativa.
Pregunta e).- Que señale la perito el método o técnica empleada en la elaboración del dictamen pericial.
Respuesta:
1.- Se revisó, analizó y estudió detalladamente la documentación que integra el expediente motivo del presente juicio.

2.- Se analizaron y estudiaron los documentos existentes en autos, así como también los croquis o planos anexos e información vertida en los mismos.

3.- Me apersoné en la zona, realicé inspección, levantamiento topográfico de las medidas y colindancias del predio motivo del presente juicio.

4.- Procedí a responder el cuestionario de la prueba pericial requerida por este Juzgado.

Pregunta f).- Que emita el perito sus conclusiones correspondientes.
Respuesta: Éstas están dadas en todas y cada una de las respuestas a las preguntas de este cuestionario.

Ello es así, porque del trabajo de la mencionada perito oficial no se aprecia el respaldo técnico a las opiniones vertidas.

Se realiza tal aserto, porque los señalamientos efectuados devienen escuetos y no revelan que la especialista hubiese acudido a los predios materia del conflicto y al efectuar las ejecuciones propias de la disciplina en agrimensura, ello le permitió emitir la conclusión en el sentido de que el predio de la demandada no estaba inmerso en el de mayores dimensiones propiedad del actor.

Lo anterior, no obstante que la especialista mencionó haber efectuado el análisis del material documental que consta en el expediente, con indicación de cuáles fueron la metodología e instrumental utilizados y el señalamiento de haber realizado los trabajos de campo e informativos vinculados con la identificación topográfica del predio reclamado, mediante el reconocimiento del polígono cuya restitución exige la actora y que tiene en posesión la demandada; porque esas afirmaciones no se ven reflejadas en el trabajo presentado.

Se estima que el dictamen carece de eficacia, porque la perito no revela cuáles fueron en concreto los trabajos directos llevados a cabo en los terrenos en contienda, que permitieran tener la certeza de que el dictamen está debidamente sustentado.

Por el contrario, los señalamientos de la experta se tornan genéricos, ante la ausencia de datos que justifiquen que esas opiniones se encuentran apoyadas en un trabajo de campo; así como en la utilización de las técnicas, métodos e instrumentos que dentro de su especialidad la condujeron a concluir que el predio reclamado no se encuentra inmerso dentro del inmueble que pertenece al actor.

En suma, el dictamen objeto de análisis no cobra revelancia para que este Tribunal tenga o logre el conocimiento de la verdad de los hechos que se le presentan como controvertidos; en tanto las respuestas proporcionadas por la experta son sólo enunciativas, no explicativas de los puntos del dictamen. Por todo ello, se le niega eficacia probatoria en orden con lo establecido por el artículo 1.304 en relación con el 1.359 del código instrumental civil mexiquense.

Sirve de apoyo a lo afirmado la tesis de jurisprudencia:

Registro: 199190. Materia(s): Común. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena Época. Tomo V, Marzo de 1997. Tesis: VI.2o. J/91. Página: 725. Jurisprudencia.

> **PRUEBA PERICIAL, VALORACIÓN DE LA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).** Resulta legal la valoración que el juzgador haga de la prueba pericial, en atención a que los tribunales tienen facultades amplias para apreciar los dictámenes periciales, y si además se razonaron las causas por las cuales merecen eficacia probatoria y no se violaron los principios de la

lógica, es indudable que la autoridad de ninguna manera infringió las normas de apreciación de dicha prueba.

Además, consta en autos el dictamen del perito tercero nombrado por el Juez, ingeniero [redacted], cuyo contenido se reproduce a continuación.

...después de haber estudiado el contenido del expediente al rubro citado, así como la constitución física en el lugar motivo del presente juicio el día **14 de Octubre de 2009**, y con el propósito de rendir el Dictamen Pericial presento a su consideración el siguiente:

CUESTIONARIO: (PARTE ACTORA).

PREGUNTA a): El perito designado deberá constituirse e identificar físicamente el inmueble descrito en el Hecho No. "1" de la demanda, tomando como base el título de propiedad del predio denominado [redacted], amparado por la Escritura Pública No. 30104 de fecha **seis de diciembre de 1984**, propiedad del actor [redacted] y se proceda al levantamiento topográfico anexando el plano correspondiente.

RESPUESTA): Una vez la constitución física del suscrito en el lugar se procedió al levantamiento topográfico, haciendo mención que se tomaron como referencia los linderos físicos que actualmente se encuentran, sobre todo en el viento sur con tendencia hacia el suroeste lugar donde se encuentra el inmueble motivo del presente juicio, en cuanto al viento norte el suscrito tomará como referencia el río bajo el nombre de [redacted] que es la limitante que se menciona en la escritura pública No. **30,104** de fecha **seis de diciembre de 1989**. Se agrega el plano topográfico mediante el anexo 1 donde se muestra cómo se encuentra actualmente dicho inmueble.

PREGUNTA b): El perito designado deberá constituirse e identificar físicamente el inmueble descrito en EL INCISO "a)", parte final del Hecho No. "3" de la demanda, esto es, el predio identificado como **LA SEGUNDA FRACCIÓN** de terreno con superficie de 3,039.91 Metros cuadrados, amparada por la inmatriculación administrativa identificada con el Expediente No. **967/99**, así como en base al contrato privado de compraventa de fecha **14 de marzo de 1994** y con las medidas y colindancias que se especifican en dicha Inmatriculación Administrativa identificada con el Expediente **967/99** a favor de la demandada [redacted], y se proceda al levantamiento topográfico anexando el plano correspondiente.

RESPUESTA): Una vez constituido en el predio denominado como LA SEGUNDA FRACCIÓN se realizó el levantamiento

topográfico, y se puede apreciar en el anexo 1, y la ampliación del anexo1 donde se encuentra marcada dicha zona.

PREGUNTA c): Que determine la perito, si el predio identificado como LA SEGUNDA FRACCIÓN de terreno con superficie de 3,039.91 Metros Cuadrados amparada por la inmatriculación administrativa identificada con el expediente No. **967/99** y con las medidas y colindancias que se especifican en dicha inmatriculación administrativa, se encuentra comprendido dentro del predio denominado [redacted], que ampara la Escritura Pública No. 30,104 de fecha **seis de diciembre del 1989**, propiedad del actor [redacted]

RESPUESTA): De acuerdo a la constitución física del suscrito y con aras de conducirse con verdad se determinó que el predio denominado como la Segunda Fracción de terreno de superficie no se encuentra comprendido dentro del predio denominado [redacted] en el entendido que el levantamiento topográfico se realizó tomando los linderos o de limitantes físicos que existen y deslindan el predio denominado [redacted] sobre los que versa el presente juicio y por el viento sur, es importante señalar que la cantidad de hectáreas no corresponde al inmueble descrito en la Escritura Pública No. **30,104** de fecha **seis de diciembre de 1989**, como se puede apreciar en el levantamiento topográfico.

PREGUNTA d): En caso afirmativo, que ubique la perito dentro del Plano Topográfico del inmueble denominado [redacted], propiedad del actor Víctor Tapia Soto, el predio amparado por la inmatriculación administrativa a favor de la demandada [redacted] así como el contrato privado de compraventa de fecha **14 de marzo de 1994** celebrado supuestamente por la Señora [redacted] como vendedora [redacted]

RESPUESTA: La pregunta no fue Afirmativa, por lo tanto, no se puede dar contestación a la presente pregunta que está relacionada con la pregunta anterior.

PREGUNTA e): Que señale el perito el Método o Técnica empleada en la elaboración del dictamen.

RSPUESTA): El estudio exhaustivo del expediente, el uso de GPS, el uso del programa de Autocad 2009 para la realización del plano topográfico y la constitución física del suscrito en el inmueble motivo del presente juicio.

PREGUNTA f) Que emita el perito sus conclusiones.

RESPUESTA): Las conclusiones se encuentran vertidas al dar contestación al presente cuestionario.

En este dictamen, se aprecia un trabajo ilustrativo para el órgano jurisdiccional, porque el experto justifica haber llevado a cabo un análisis cuidadoso del problema objeto de la probanza, para lo cual partió del estudio documental de las constancias del juicio, amén

de revelar que acudió a los terrenos materia de litis y realizó los trabajos topográficos directos que orientaron su conclusión en el sentido de que el predio cuya posesión detenta la enjuiciada no se encuentra inmerso dentro del que se denomina [redacted], cuya propiedad defiende el actor; con especial mención a que hizo un análisis exhaustivo de los autos y la aplicación de programas especializados en el desarrollo de su labor.

Particular importancia reviste la circunstancia de que el experto hace énfasis en que en la realización de las mediciones del predio del actor tomó en consideración un punto de referencia o colindancia inamovible; esto al indicar: *"...en cuanto al viento norte el suscrito tomará como referencia el río bajo el nombre de* [redacted] *que es la limitante que se menciona en la escritura pública No.* ***30,104*** *de fecha* ***seis de diciembre de 1989****."*; lo cual denota que fue cuidadoso en el estudio documental de las constancias de juicio, y que su trabajo es fidedigno al partir de un elemento limítrofe que le permitió tener la certeza de las condiciones y extensión física real con que cuenta el bien raíz materia de prueba.

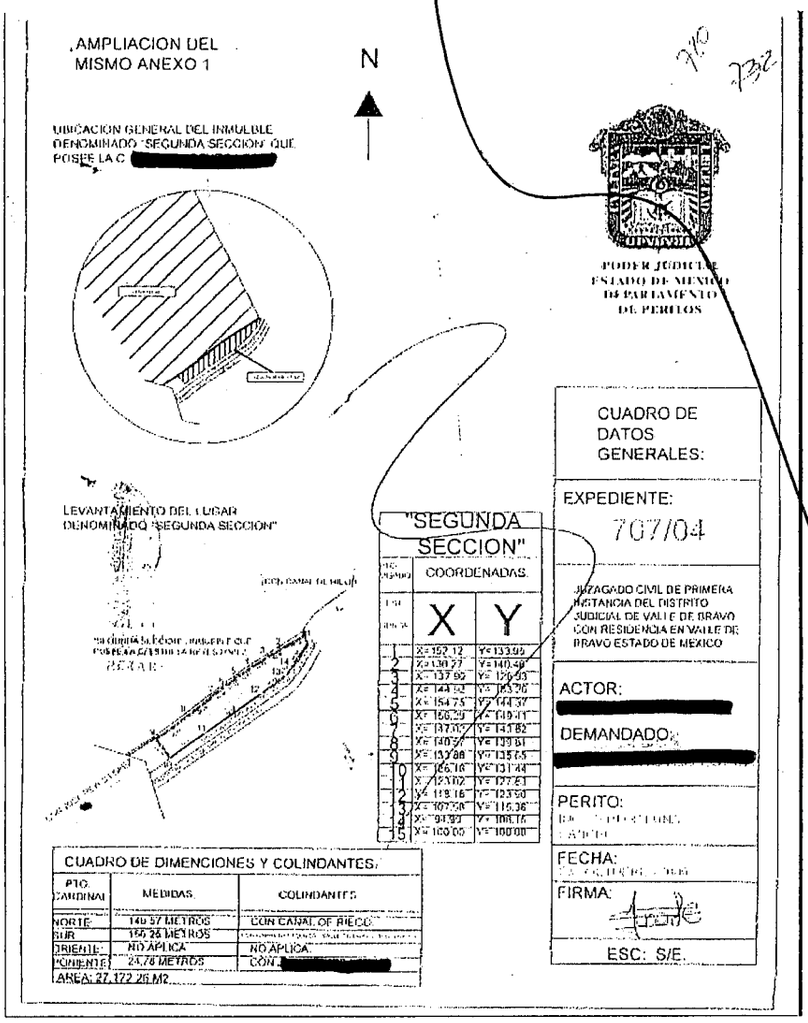
Luego, el estudio en análisis deviene lesivo a los intereses del actor, al revelar que la superficie real que corresponde al bien raíz identificado como [redacted], cuya propiedad se encuentra amparada por la escritura de venta base de la acción es inferior a la que se cita en esa documental.

Lo señalado se considera jurídicamente veraz, porque el especialista sustentó adecuadamente las conclusiones emitidas, al desarrollar su trabajo con base en una revisión cuidadosa de los antecedentes documentales de los terrenos en controversia; además de indicar cuál fue la metodología y técnicas aplicadas y,

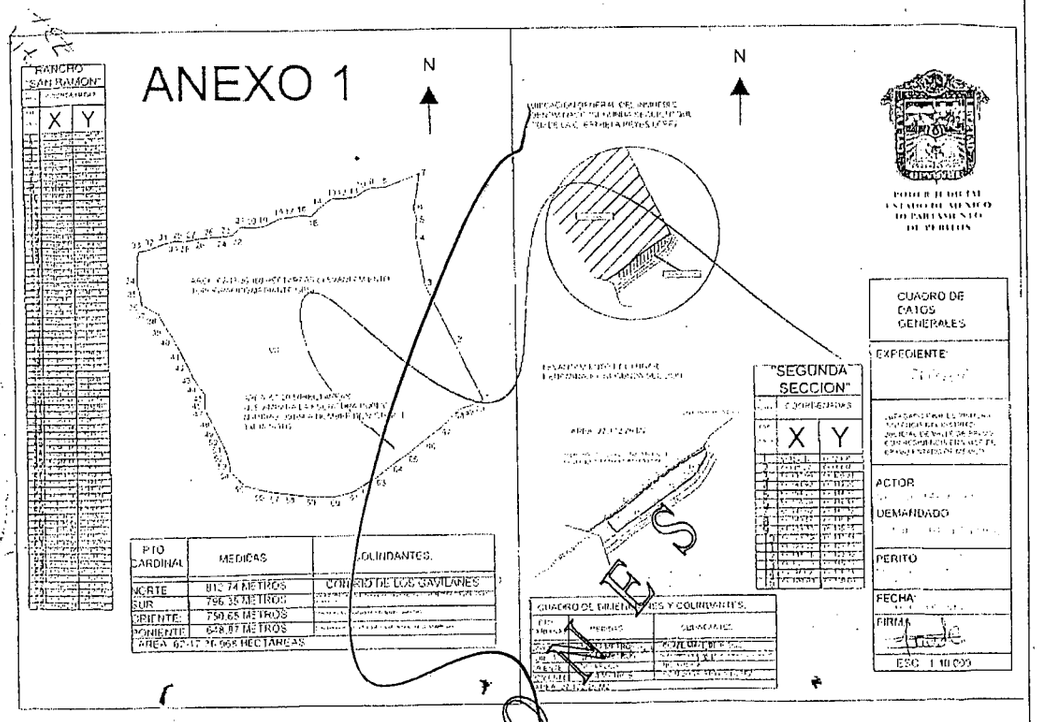
sobre todo, hacer patente que realizó los trabajos de campo necesarios para dilucidar el tema de discusión.

Todo lo cual se ve reflejado en los planos topográficos que anexa, los cuales permiten clarificar los puntos de disenso, en el sentido de que la demandada no ha invadido una porción del terreno del actor, que diera lugar a declarar la nulidad absoluta de los actos jurídicos que se cuestionan en juicio.

Para robustecer lo antes determinado se escanean los planos de referencia



ESTADO DE MÉXICO



A lo expuesto se suma que en ejercicio de las facultades que en materia de prueba concede a los Juzgadores el principio de adquisición procesal, este Tribunal revisor estima conveniente tomar como medio de prueba, con miras a esclarecer los hechos discutidos, el trabajo pericial desarrollado por el experto que propuso el tercero con interés, [redacted], en su cuaderno de pruebas, ingeniero arquitecto [redacted].

Sobre este punto, es necesario enfatizar que conforme al principio jurídico en cita, las pruebas desahogadas en juicio se tornan comunes a las partes, es decir, son susceptibles de beneficiar a una de ellas a pesar de que no la hubiese ofrecido en juicio, y en el caso particular en el cuaderno de pruebas del tercero con interés se hallan elementos útiles para formar convicción en lo atinente a la identidad de los bienes raíces materia del litigio.

Conforme al indicado principio, carece de trascendencia jurídica el que la prueba que, en el caso, es útil para clarificar el tema de la

identidad de los predios materia de la litis, no ha sido propuesta por la parte demandada; pues debido al principio de adquisición procesal, las probanzas que rinde una de las partes no sólo a ella aprovechan, sino también a las demás, aunque no hayan participado en el desahogo de éstas.

De donde, la adquisición procesal importa el beneficio que obtiene una de las partes por los actos que realiza en juicio otra de ellas, al utilizarlos la primera en su particular provecho.

Afirmación que encuentra su apoyo, en aplicación analógica de la tesis de jurisprudencia:

Registro: 915,854. Materia(s): Laboral. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Apéndice 2000. Octava Época. Tomo V, Trabajo. TCC. Tesis: 717. Página: 593. Jurisprudencia.

Genealogía:
GACETA NÚMERO 59, TESIS III.T. J/31, PÁGINA 59APÉNDICE '95: TESIS 612 PÁGINA 410.

> **ADQUISICIÓN PROCESAL. LAS PRUEBAS DE UNA DE LAS PARTES PUEDEN BENEFICIAR A LAS DEMÁS, SEGÚN EL PRINCIPIO DE.** Conforme al principio de adquisición procesal, las pruebas de una de las partes pueden resultar benéficas a los intereses de la contraria del oferente, así como a los del colitigante, de ahí que las Juntas estén obligadas a examinar y valorar las pruebas que obran en autos, a fin de obtener con el resultado de esos medios de convicción, la verdad histórica que debe prevalecer en el caso justiciable.

El trabajo del perito mencionado se aprecia a fojas ciento sesenta y nueve (169) a la doscientos siete (207), del cuaderno de pruebas del tercero interesado y enseguida se reproducen en lo interesante los señalamientos del experto.

> PREGUNTA 1.- El perito deberá identificar físicamente la fracción propiedad de la señora [redacted] en base a las medidas y colindancias que se especifican en la inmatriculación administrativa 967/99 promovida por [redacted], así como en el plano del levantamiento topográfico

114 27

y en el contrato de compraventa de fecha 14 de marzo de 1994, celebrado entre la [redacted], como vendedora y la demandada [redacted] como compradora, documentales que obran en el apéndice de dicha inmatriculación que acompaño el actor a su escrito inicial de demanda.

RESPUESTA.- El predio propiedad de [redacted] se identificó de acuerdo al contrato privado de compraventa que corre agregado en autos, así como, a las medidas y colindancias indicadas en dicho documento, las cuales se constató una vez que se identificaron físicamente debido a que sus linderos por la parte norte están bien definidos por un canal o caño conductor de agua que corre de oriente a poniente, así como por la carretera conocida como Valle de Bravo – Toluca, vía Los Saúcos y que además, este predio es una fracción de un inmueble mayor denominado Como [redacted] Efectivamente, de acuerdo a la verificación llevada a cabo por el suscrito, se obtuvieron las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, tres líneas 128.40, 12.00 y 25.80 metros con [redacted] importantísimo es mencionar, que el predio en comento se encuentra dividido en el sentido oriente poniente, por la carretera Valle de Bravo vía Los saucos, formando una franja curva de aproximadamente 172.50 metros por 12.25 metros de ancho. Al llevar a cabo los cálculos matemáticos correspondientes, se obtuvo que el área total del predio de 23, 107.23 m^2. De lo cual se infiere, a pesar de la diferencia en áreas, que indudablemente se trata del predio a que se hace referencia en la inmatriculación administrativa 967/99 promovida por [redacted] y el contrato de compraventa de fecha 147 de marzo de 1994, celebrado entre la propia [redacted] como compradora y la señora [redacted] como vendedora.

PREGUNTA 2.- En base a lo anterior, el perito determinará si las medidas y colindancias del predio mencionado en la pregunta anterior, en la forma y cifras en que se especifican en contrato de compraventa antes mencionado colindan plenamente con su realidad física.

RESPUESTA. Sí coinciden plenamente las medidas y colindancias con los elementos en que se encuentran en el campo por lo que la realidad física esta en armonía con lo señalado en el contrato de compraventa de referencia, tal y como se comprueba en el ortofotomapa escala 1 a 200 que se exhibe al presente como anexo número 1 y donde se comprueban que al identificar el predio coincide exactamente con los elementos consignados.

PREGUNTA 14.- El perito determinará si el plano del supuesto levantamiento topográfico que acompaña a su escrito de demanda [redacted] en el presente juicio, coincide específicamente en relación con el apéndice que aparece en su colindancia sur identificada ahora con los números del 81, al 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89 y 90, apéndice que obra en los autos del expediente 643/04 que se encuentra acumulado al presente y

que solicito se tenga a la vista, en virtud de que el actor no lo acompaño a su escrito de demanda.

RESPUESTA.- No, por supuesto que no hay coincidencia alguna, salvo en la forma, si así fuese, (sin conceder) el lindero Sur debería tener una longitud de 859.00 metros y en el plano mencionado se consignan 1028.70 metros, y esto se puede observar en la tabla comparativa presentada a este H. Juzgado en la respuesta a la pregunta que antecede a ésta.

PREGUNTA 15.- El perito determinará si las medidas que resultan en la colindancia sur del [redacted] conforme al plano exhibido por [redacted] con el escrito inicial de demanda en le presente juicio, del supuesto levantamiento topográfico realizado, coincide con la medida contenida literalmente de la escritura pública número 30,104 de fecha seis de diciembre de mil novecientos ochenta y nueve, de la Notaría Número 10 de Tlanepantla, México, del [redacted] respecto de dicha colindancia.

RESPUESTA.- NO COINCIDEN, no hay coincidencia alguna, el lindero Sur según dicha escritura deberá tener una longitud de 859.00 metros y en el plano mencionado se consignan 1028.70 metros y esto se desprende de realizar una simple suma en el cuadro de construcción del plano presentado por el actor y enseguida hacer la correspondiente resta de las medidas del apéndice de la doble colindancia lo que nos da como resultado lo siguiente:

Suma del supuesto lindero sur del apéndice con [redacted], del punto 82 al 90.	489.28 m
Longitud real actual física sin el apéndice o doble colindancia del lindero sur de [redacted] del punto 82 al punto 90	315.50 m
Longitud en <u>exceso</u> líneas de los puntos 82 al 90, según plano de marzo de 2004	173.78 m
Diferencia entre 1,082.70 metros del plano y 859.0 metros de la escritura	169.70 m

Simples sumas y restan encajan con la verdad jurídica de una situación alejada de la realidad legal y física, pues mientras tenemos un exceso de 173.78 metros del plano topográfico que exhibe el Señor [redacted] con la medida física real del apéndice, tenemos por el otro lado la diferencia entre la suma de las medidas del plano que es de 1,028.70 metros con la medida que señala dicha escritura que es de 859 metros arroja una diferencia de 169.70 metros, lo que confirma que esa colindancia no tiene ese apéndice ni tampoco una doble colindancia; por lo que, tenemos que esa escritura no comprende más superficie que la que señala su escritura y en consecuencia la superficie que le reclama a la Señora [redacted] no le pertenece al [redacted].

PREGUNTA 18.- El perito determinará gráficamente vía ortofoto en base a las medidas y colindancias de la escritura pública número 30,104 de fecha seis de diciembre de mil novecientos ochenta y nueve, de la Notaría Número 10 de Tlalnepantla, México, del Rancho que fuera exhibida a la demanda inicial en este juicio por [redacted] como documento base de la acción, si los limites de dicho predio se encuentra determinados por linderos naturales o mejoras identificables en campo.

RESPUESTA. La respuesta a esta pregunta se da en el ANEXO 1 de este dictamen y se comenta que en el [redacted] es fácilmente identificable porque siempre ha tenido una cerca de púas en sus linderos oriente y poniente, al norte lo limita el río de Los Gavilanes y al sur los vecinos siempre han reconocido un canal de riego que correr paralelo a la carretera Toluca, Valle de Bravo vía Los Saúcos.

En el trabajo del especialista en mención se aprecia la calidad en la elaboración del dictamen.

Se firma lo anterior, porque en el estudio de referencia se ve reflejado un exhaustivo y cuidadoso análisis de los elementos documentales aportados al proceso; además, se advierte que el especialista llevó a cabo un estudio cuidadoso del problema planteado, que en el caso particular se vinculaba con la identificación del bien raíz materia del debate y respecto del cual se afirma se encuentra invadido en una porción por la parte demandada, lo que daría ocasión a anular los actos jurídicos cuestionados en juicio.

También se aprecia la utilización de las técnicas adecuadas; aunado a que el especialista explica técnicamente como llegó a las conclusiones emitidas; con particular relevancia de la circunstancia de que la colindancia sur del terreno del actor no presenta una dimensión física real que guarden correspondencia con los datos asentados en la escritura de venta básica de la acción. Todo lo cual lo llevó a determinar que en el caso no existe identidad entre la fracción de terreno reclamad y aquél bien que se encuentra amparado por la indicada documental.

En esa línea de razonamiento, se aprecia que las opiniones del experto revelan la realización de trabajos directos en los terrenos materia de la discusión jurídica. Lo cual impacta en que el dictamen resulte plenamente sustentable, al partir de la base de un punto de referencia inamovible: como es el límite constituido por el Río Los Gavilanes, por el viento norte, el cual está citado en la escritura pública base de la acción.

En el caso reviste particular importancia la circunstancia de que el experto indica que acudió a los predios en litigio y al desarrollar las mediciones físicas correspondientes, constató las dimensiones reales del inmueble del actor, y verificó la existencia de puntos limítrofes con carácter inamovible –río y canal de agua-. Lo cual le permitió concluir en el sentido de que la superficie de terreno reclamada no está comprendida dentro del bien raíz que se encuentra amparado por la escritura de venta presentada por el actor. Lo que se ve reflejado en los levantamientos fotográficos y anexos del dictamen.

En esas jurídicas condiciones, el trabajo pericial en estudio adquiere relevancia probatoria para tener por demostrado el extremo de que la fracción de terreno reclamada por el actor y que afirma le pertenece, no guarda identidad topográfica con el bien raíz de su propiedad y que se encuentra amparado por la escritura de venta base de sus pretensiones. Lo anterior en términos de lo previsto por los artículos 1.304 y 1.359 del Código de Procedimientos Civiles.

Además, el criterio que se vierte en este punto encuentra su apoyo en la tesis de jurisprudencia:

Registro: 181,056. Materia(s): Civil. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena Época. Tomo XX, Julio de 2004. Tesis: I.3o.C. J/33. Página: 1490. 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 el propio tenor, se valora el atestado del señor [redacted] rendido en audiencia del **once (11) de septiembre de dos mil ocho (2008)**, y que se reproduce en lo interesante.

10.- Si usted conoce el predio denominado [redacted] ubicado en el Kilómetro 21 + 100 de la carretera Toluca-Valle de Bravo, Vía Los Saucos.
Respuesta: Sí lo conozco cómo no.

REPREGUNTA. Que diga el testigo por qué conoce el predio denominado [redacted] o [redacted] ubicado en el Kilómetro 21 + 100 de la carretera Toluca-Valle de Bravo, Vía Los Saucos: Mire yo ahí me crié con el señor que le vendió el terreno, yo sembraba esos terrenos y por esos conozco esos terrenos.

11.- Que diga por qué y desde cuándo conoce dicho predio.
Respuesta: No se formula.

12.- Que diga, si sabe, cómo adquirió su hermano [redacted] dicho predio.
Respuesta: Porque lo compró.
REPREGUNTA A.- No se formula.
REPREGUNTA B.- Que diga el testigo, la fecha exacta en que adquirió su hermano [redacted] dicho predio: No recuerdo, ya tiene bastante tiempo.

13.- Que diga cuál es la colindancia original del predio denominado [redacted] por el lado norte?
Respuesta: Por el lado Norte se puede decir es el mismo predio del mismo dueño que era antes, es el de los [redacted].
REPREGUNTA A.- Que diga por qué sable cuál es la colindancia original del predio denominado [redacted] por el lado norte: Es lo mismo que le acabo de decir porque yo allí me crié y conocí muy bien ese terreno.

14.- Que diga con qué predio colinda el predio denominado [redacted] o [redacted] por su lado poniente?
Respuesta: Por el poniente pues son no recuerdo porque por un lado está El Pedregal que le denominaban así ese terreno, por el lado de abajo por donde se mete el sol.
Se dice, agrega que también colinda con otro predio pero que no recuerda su nombre.
REPREGUNTA A.- Que diga el testigo por qué sabe con qué predio colinda el predio denominado [redacted] o [redacted] por el lado poniente: Porque le digo a usted que ahí me crié.

15.- Que diga, si sabe, cómo se dividió el predio [redacted] o [redacted] a la muerte de su hermano [redacted]
Respuesta: Yo le voy a decir que ese predio de [redacted] y el otro predio eran de mi hermano y al morir él se lo repartieron sus hijos y luego mi hermano es una parte se puede decir que le compró a sus nietos.
REPREGUNTA A.- Que diga el testigo por qué sabe cómo se dividió el predio denominado [redacted] o [redacted], a la muerte de su hermano [redacted]. Porque eran puros herederos.

16.- Que diga si usted es propietario del predio denominado [redacted], ubicado en [redacted] de este municipio de Valle de Bravo, México.
Respuesta: Sí, yo tengo una partecita ahí.

REPREGUNTAS A.- Que diga el testigo por qué es propietario del predio denominado [redacted], ubicado en [redacted] de este municipio de Valle de Bravo, México: Porque yo le compré a un heredero que era dueño de todo [redacted] pero que como es muy grande la gente ya le ha puesto varios nombres para identificarlo.

REPREGUNTA B.- Que diga el testigo qué documentos lo acreditan como propietario del predio denominado [redacted], ubicado en [redacted] de este municipio de Valle de Bravo, México: Tengo afortunadamente conservo la escritura de la compra que le hice a la señora heredera del señor [redacted].

17.- Que diga si usted conoce el predio denominado [redacted] propiedad del Sr. [redacted]

Respuesta: Sí lo conozco, sí lo conocí.

REPREGUNTAS A.- Que diga el testigo por qué conoce el predio denominado [redacted], propiedad del señor [redacted]. Ese predio todavía de un heredero del señor [redacted] antiguo y los nietos o bisnietos ese señor le vendió al señor [redacted]

REPREGUNTA B.- Que diga el testigo desde cuándo conoce el predio denominado [redacted], propiedad del señor [redacted] Yo casi ahí me crié y yo conocí bien el terreno de los [redacted] y hasta los linderos y no sé qué parte hayan vendido los muchachos, esos sí ahora ya no sé.

C.- No se formula.

18.- Que diga si conoció al señor [redacted].

Respuesta: Sí lo conocí.

REPREGUNTA A.- Que diga el testigo dónde conoció al señor [redacted]. Eso si no recuerdo, la fecha exacta en que llegó él ahí, pero el señor [redacted] le compró también ahí a un heredero del señor [redacted] lo conocí ahí en el rancho [redacted] en una parte nada más, porque ya le han dado varios nombres.

B. y C. No se formulan

19.- Que diga por qué conoció usted al Sr. [redacted]

Respuesta: Se puede decir que ya después éramos colindantes porque él compró eso.

REPREGUNTA A. No se formula.

20.- Que diga cuál es el límite natural del Rancho [redacted] reconocido por el Sr. [redacted], en su colindancia sur.

Respuesta: Mire [redacted] le nombramos ya hace mucho tiempo a una parte del terreno de los [redacted] y iba a colindar con nuestro terreno, eso si no sabría decirle.

REPREGUNTAS.- No se formulan.

21.- Que diga cuál fue el límite natural del [redacted] reconocido por el Sr. [redacted], en su colindancia sur poniente con [redacted]

Respuesta: Yo entiendo que es el norte el sur el oriente y el poniente, entonces por la parte norte es un caño de agua que tiene bastante tiempo que divide esos dos ranchos, bueno el

poniente ya es otro terreno que ya no recuerdo quienes fueron los últimos dueños, con [redacted] reconocía como colindancia natural el caño de agua.
REPREGUNTA A.- Que diga el testigo por qué sabe cuál fue el límite natural del [redacted] reconocido por el señor [redacted] en su colindancia sur poniente con El Fresno: Le digo a usted y le vuelvo a repetir yo conozco desde el predio Ojos de Agua y ahí nace ese caño de agua y ese predio lo dividía el caño con los pequeños propietarios el dueño el señor [redacted]

22.- Que diga el testigo si el [redacted] obtuvo su acceso a la carretera?
Respuesta: No, la carretera es nueva apenas.
REPREGUNTAS.- No se formulan.

23.- Que diga en qué circunstancias el [redacted] obtuvo su acceso a la carretera?
Respuesta: Por eso le digo que de la carretera tomó su entrada para [redacted] pero no tiene nada que ver con la carretera.
REPREGUNTAS.- No se formulan.

24.- En caso afirmativo, que explique cuáles fueron esas circunstancias. No se formula.

25.- Que diga el testigo si sabe, que el [redacted], propiedad actual de [redacted] abarca o contiene ya sea en todo o en parte el predio [redacted] o [redacted]?
Respuesta: No porque es independiente ese Rancho y está dividido por el caño de agua, porque para el otro lado es [redacted] pero nosotros le nombramos [redacted] nada más a la joya y ya para abajo tiene distintos nombres.
REPREGUNTAS.- No se formulan.

26.- Que diga si la construcción de la carretera Toluca Valle de Bravo, Vía Los Saucos atravesó el [redacted] antes mencionado?
Respuesta: No.
REPREGUNTAS.- No se formulan.

27.- Que diga si la carretera Toluca Valle de Bravo, vía Los Saucos se construyó en parte de lo que fue el antiguo camino nacional.
Respuesta: Sí, una parte nada más, no todo agarró el camino real que ese era.
REPREGUNTA A.- Que diga el testigo cómo sabe si la carretera Toluca - Valle de Bravo, Vía Los Saucos se construyó en una parte de lo que fue el antiguo camino nacional: Le vuelvo a repetir que yo nací ahí y no teníamos otro camino para venir a Valle de Bravo desde Los Saucos, no teníamos otro camino.

28.- Que diga para qué efectos usted llevó a cabo diligencias de apeo y deslinde en el año dos mil, ante este mismo juzgado sobre el predio de su propiedad denominado [redacted]
Respuesta: La finalidad era de darles a mis hijos alguna parte de mi propiedad.

REPREGUNTA A.- Que diga el testigo bajo qué número de expediente se llevó a cabo la diligencia de apedo y deslinde en el año dos mil, ante este mismo Juzgado, sobre el predio de su propiedad denominado [redacted] No, no me acuerdo.

29.- Que diga si en el desahogo de dichas diligencias estuvo presente el Sr. [redacted].
Respuesta: No.

30.- Que diga si en esa ocasión el Sr. [redacted] aceptó y reconoció que el límite sur del [redacted] es el caño o canal de aguas que corre al lado del mismo. No se formula.

32.- Que el predio de su propiedad denominado [redacted] colinda por el lado sureste con el [redacted] propiedad de [redacted]
Respuesta: Yo colindo con él por el caño de agua, no hay otra división.
REPREGUNTA A.- Que diga el testigo por qué sabe que el predio de su propiedad denominado [redacted] colinda con el lado sureste con el [redacted] propiedad del señor [redacted] Pues eso yo ya lo sabía desde hace mucho tiempo que el caño de agua dividía esos terrenos.

33.- Que diga cuál es el límite físico o natural entre el predio de su propiedad denominado [redacted] y el [redacted], propiedad de [redacted]
Respuesta: No hay otro más que es el caño de agua.
REPREGUNTA.- No se formula.

RAZÓN DE SU DICHO: Lo sé y me consta se puede decir que por los años que tengo porque desde que empecé a tener conocimiento conocí esos terrenos.[4]

De la lectura del anterior atestado se obtiene la convicción de que el declarante es un testigo privilegiado, no obstante tratarse del único que rindió su deposición en esos términos.

Esto porque conforme a lo previsto por el artículo 1.326 del Código de Procedimientos Civiles, todos aquellos que tengan conocimiento de los hechos discutidos en juicio están obligados a declarar como testigos; y en el asunto en estudio la deposición rendida es concluyente en cuanto a que el testigo es conocedor de los hechos que se controvierten en juicio, lo que resulta verosímil atenta la edad del testigo y lo fidedigno de su dicho, pues da clara

[4] Fojas 154 y 155 del cuaderno de pruebas del tercero, en el expediente **707/2004**.

referencia a conocer la situación de los predios en conflicto desde su temprana edad, por haber vivido siempre en la población en que éstos se ubican.

En ese sentido, es de resaltar que de las generales del testigo se aprecia que contaba en la época del desahogo de la prueba con noventa y dos años de edad (92). Lo que desde luego torna verídica su deposición cuando alude a quiénes fueron los propietarios originales de los terrenos en disputa; así de la continuidad en las transmisiones de dominio, hasta llegar a pertenecer a los ahora litigantes en el juicio **707/2004**.

También se aprecia que el testigo cuenta con instrucción escolar, pues refiere saber leer y escribir, y no obstante expresa su parentesco con la parte demandada al ser su sobrina, en los términos en que lo sostuvo al proporcionar sus generales, de su atestado no se advierte inclinación o parcialidad tendente a beneficiar a alguna de las partes del proceso.

Por el contrario, lo que se advierte de la probanza es que por la avanzada edad del ateste, a él le consta en lo personal cómo se fue presentando la historia de los terrenos materia de la litis, en detalle de los que son conocidos como [redacted], y una fracción de lo que fue el denominado [redacted]

En ese tenor, la deposición es clara en cuanto a que el primero de esos predios cuenta con una colindancia natural por el lado sur poniente, la cual es señalada por el testigo como el *"caño de agua"*.

De esta forma, el ateste es categórico en informar que ese canal de agua ha constituido siempre la colindancia natural del predio del

actor; de manera que el inmueble adyacente constituye una porción del que en su momento fue el [redacted] además, es terminante en expresar que este último inmueble no forma parte o está incluido dentro del [redacted], esto es, manifiesta que son terrenos independientes, divididos por el canal de agua. Lo que resulta corroborativo del resultado de la prueba de expertos.

Se enfatiza que es un testigo privilegiado, porque de la actuación en análisis se aprecia con nitidez que el testigo conoce en lo personal y por haberlo percibido a través de sus sentidos los hechos sobre los que informa; sin haber obtenido conocimiento de éstos por inducción o referencia de terceras personas, sino que ante las experiencias que vivió es que estuvo en posibilidad de declarar en esos términos ante el Juzgador.

Lo que se estima comprensible y fidedigno, atentas las circunstancias personales del testigo, pues a través de su deposición queda de relieve que tiene presentes las condiciones en que los distintos predios han cambiado de dueño, hasta llegar a la situación actual; ello sin dudar de que la porción del rancho conocido como [redacted] no forma parte o está contenido dentro del inmueble propiedad del actor. Lo que le consta por haber habitado en la población en que se hallan los predios durante toda su vida. De ahí que la deposición rendida tenga la eficacia de producir certeza con relación a los hechos materia de debate.

De esta guisa, y sin desatender la circunstancia de que la prueba testimonial no es la idónea para la comprobación del hecho técnico vinculado con la invasión de predios; en el caso particular se estima que el dicho de un solo testigo podrá formar convicción sobre los hechos discutidos, habida cuenta que en él concurren

circunstancias que importan garantía de veracidad que lo tornan insospechable de falsear los hechos sobre los cuales declaró; cuanto más porque si atendemos a la edad del ateste, es comprensible que se trate de un solo testigo quien se encuentra en condiciones de informar sobre los referidos eventos. De donde, la testimonial en análisis aporta datos indiciarios que son corroborativos del resultado de la prueba de expertos en cuanto a que el predio de la demandada no se halla inmerso en el de mayor extensión que pertenece al actor.

Son de interés los criterios federales aplicados en sentido analógico:

Registro: 180090. Materia(s): Laboral. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena Época. Tomo XX, Noviembre de 2004. Tesis: III.1o.T. J/60. Página: 1838. Jurisprudencia.

> **PRUEBA TESTIMONIAL EN EL PROCEDIMIENTO LABORAL. ES ILEGAL SU DESECHAMIENTO SI EL OFERENTE OMITIÓ MANIFESTAR QUE EL TESTIGO FUE EL ÚNICO QUE SE PERCATÓ DE LOS HECHOS.** De los requisitos exigidos para que se ofrezca la prueba testimonial, contenidos en el artículo 813 de la Ley Federal del Trabajo, no se advierte que cuando se trate de un testimonio singular el oferente deba manifestar que el testigo propuesto fue el único que se percató de los hechos, sino que esa circunstancia debe ponderarse al momento de asignarle el valor probatorio correspondiente, de acuerdo con lo previsto en el numeral 820, fracción I, del ordenamiento legal invocado; luego, si la inadmisión se funda en ese argumento, debe estimarse ilegal.

Registro: 195864. Materia(s): Laboral. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena Época. Tomo VIII, Julio de 1998. Tesis: XXI.1o. J/8. Página: 320. Jurisprudencia.

TESTIMONIO SINGULAR EN MATERIA DE TRABAJO, REQUISITOS DEL. En términos del artículo 820, fracción I, de la Ley Federal del Trabajo, un solo testigo podrá formar convicción, si en el mismo concurren circunstancias que sean garantía de veracidad que lo hagan insospechable de falsear los hechos sobre los que declara, y si fue el único que se percató de aquéllos; en tal circunstancia, si se ofrecen tres testigos y la prueba se desahoga sólo en cuanto a uno de ellos, como no fue el único que se percató del hecho que se pretendía probar, tal atestado carece de eficacia probatoria, por no satisfacer los requisitos que establece el precepto legal en estudio.

Sobre la base de lo expuesto, es concluyente que el resultado de los medios de convicción de autos, permite concluir válidamente que los asertos del actor invocados como causa de pedir en sus acciones de nulidad, no quedaron demostrados, pues no es jurídicamente veraz el hecho de que la demandada ocupe de manera indebida una fracción del terreno de su antagonista, con una superficie de 3,039.91 m^2 (tres mil treinta y nueve punto noventa y un metros cuadrados).

De donde, con apoyo en las consideraciones jurídicas expuestas en este fallo, se determina que las acciones de nulidad absoluta y reivindicatoria ejercidas por el enjuiciante no se acreditaron en juicio, por lo cual es procedente absolver a la parte demandada [redacted] lo mismo que a los diversos demandados de las prestaciones reclamadas.

En apoyo a lo afirmado es de citar la tesis de jurisprudencia:

Registro: 176,055. Materia(s): Civil. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena Época. Tomo XXIII, Febrero de 2006. Tesis: I.8o.C. J/21. Página: 1569. Jurisprudencia.

ACCIÓN. EL ESTUDIO DE SU PROCEDENCIA O IMPROCEDENCIA POR EL TRIBUNAL DE APELACIÓN, SÓLO PUEDE HACERSE SI EN LOS AGRAVIOS SE PROPORCIONAN LAS BASES PARA ELLO. La improcedencia de la acción por falta de uno de sus requisitos esenciales puede ser estimada por el juzgador de primera instancia aun de oficio, por ser de orden público el cumplimiento de las condiciones requeridas para su procedencia; pero el tribunal de apelación sólo puede emprender ese examen siempre y cuando en el pliego de agravios sometido a su consideración se haga valer la correspondiente inconformidad y se proporcionen las bases suficientes para que establezca cuáles requisitos de la acción dejaron de cumplirse, es decir, en la segunda instancia, sólo pueden examinarse los elementos de la acción y los hechos constitutivos de ésta, a la luz de los agravios respectivos.

En las condiciones puestas de relieve, **son fundados los agravios** expresados por [redacted], por lo cual esta Sala con fundamento en le artículo 1.366 del Código de Procedimientos Civiles, asume facultades revocatorias de la sentencia de fondo apelada.

IV. Los agravios expresados por [redacted] y [redacted] devienen inoperantes al haber quedado sin materia.

En efecto, al tomar en consideración que el resultado del diverso recurso interpuesto por la parte demandada [redacted] resultó fundado y ello dio ocasión a revocar la sentencia de fondo impugnada para determinar la improcedencia de la acción de nulidad absoluta ejercitada por el actor, entonces es claro que los razonamientos del Juzgador ya no son los que rigen el sentido del fallo.

De esta forma, se debe enfatizar que los razonamientos del *A quo* que le dieron sentido a la sentencia de primer grado han quedado sustituidos por los de este Tribunal revisor. Luego, como los agravios de los recurrentes precitados se orientan a controvertir esa determinación judicial, es concluyente que los motivos de disenso han quedado sin materia, pues las consideraciones del operador jurídico primoinstancial no son los que le dan sentido a la decisión del derecho en el juicio de nulidad de origen.

Por esta razón, en el presente caso no se actualiza el supuesto del artículo 1.366 del código procesal civil, en cuanto a que la litis en segunda instancia se conforma con el contenido de la resolución impugnada y los agravios expresados para combatirla; de ahí que los agravios de los impugnantes [redacted] y [redacted], en su carácter de actor y tercero interesado, respectivamente, hayan quedado sin materia.

Se acota que precisamente atento el sentido de la presente resolución, ésta no es susceptible de parar perjuicio al tercero, [redacted]

La afirmación precedente encuentra su apoyo en el criterio federal:

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo X, Agosto de 1999. Pág. 615. Jurisprudencia.

APELACIÓN, LA LITIS SE INTEGRA EN EL RECURSO DE, CON LA SENTENCIA IMPUGNADA Y LOS AGRAVIOS EXPRESADOS POR EL RECURRENTE. En el recurso de

apelación, la litis se integra únicamente con la sentencia impugnada y los agravios expresados por el recurrente, de tal manera que el tribunal de alzada, no está obligado a tomar en cuenta el escrito de contestación a dichos agravios, exhibido por la contraparte del inconforme, toda vez que no existe precepto legal alguno en el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal que así lo determine.

En las condiciones puesta de relieve, son fundados los agravios expresados por [redacted], en tanto los hechos valer por [redacted] y [redacted], resultan inoperantes por haber quedado sin materia.

Al ser fundados los agravios, se hace innecesario el estudio de los restantes, pues en nada práctico conduciría.

En consecuencia, con fundamento en el artículo 1.366 del Código de Procedimientos Civiles, esta Sala revoca la sentencia de fondo apelada, para determinar que el actor [redacted] no acreditó las acciones de nulidad absoluta de inmatriculación administrativa, nulidad absoluta de contrato y reivindicatoria que hizo valer en juicio.

Por esta razón, se absuelve a los demandados [redacted], [redacted], **DIRECTOR GENERAL 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, ESTADO DE MÉXICO**, de las prestaciones reclamadas.

Por cuanto hace al tercero, [redacted], se determina que la presente resolución no le para perjuicio.

V. Por no actualizarse en el caso supuesto alguno del artículo 1.227 del Código de Procedimientos Civiles, no se hace condena en costas en primera y segunda instancias.

POR LO EXPUESTO Y FUNDADO SE:

R E S U E L V E

PRIMERO. Resultan **fundados** los agravios hechos valer por [redacted], en tanto los hechos valer por [redacted] y [redacted], resultan **inoperantes** por haber quedado sin materia; en consecuencia:

SEGUNDO. Se **revoca** la sentencia de fondo apelada y en su lugar se determina.

> **PRIMERO**. El actor [redacted] no acreditó las acciones de nulidad absoluta de inmatriculación administrativa, nulidad absoluta de contrato y reivindicatoria que hizo valer en juicio.
>
> **SEGUNDO**. Se absuelve a los demandados [redacted], [redacted] **DIRECTOR GENERAL 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, ESTADO DE MÉXICO**, de las prestaciones reclamadas.
>
> **TERCERO**. Se determina que la presente resolución no le causa perjuicio al tercero, [redacted]

CUARTO. No se hace condena en costas en primera instancia.

TERCERO. No se hace condena en costas en segunda instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE, y con testimonio de la presente resolución y de sus notificaciones, devuélvanse los autos al juzgado de su procedencia y, en su oportunidad, archívese el toca como asunto concluido.

A S Í, por unanimidad de votos, lo resolvieron y firmaron los Magistrados que integran la Segunda Sala Civil de Toluca del Tribunal Superior de Justicia del Estado de México, **HÉCTOR PICHARDO ARANZA**, **MA. CRISTINA MIRANDA CRUZ** y **T. ISAÍAS MEJÍA ÁVILA** bajo la presidencia del **primero** y ponencia de la **segunda** de los nombrados, quienes actúan con la secretaria de Sala Licenciada **LILIANA ROJAS CRUZ**, quien autoriza y da fe. **DOY FE.**

HÉCTOR PICHARDO ARANZA.
MAGISTRADO PRESIDENTE

MA. CRISTINA MIRANDA CRUZ.
MAGISTRADA

T. ISAÍAS MEJÍA ÁVILA.
MAGISTRADO

LIC. LILIANA ROJAS CRUZ.
SECRETARIO DE ACUERDOS

SIN TEXTO

PODER JUDICIAL

ESTADO DE MÉXICO

La Licenciada Liliana Rojas Cruz, Secretario de Acuerdos de la Segunda Sala Civil de Toluca México, **CERTIFICA:** Que las presentes copias constantes de **TREINTA Y SEIS FOJAS** son fiel reproducción de la sentencia dictada el dieciséis de febrero de dos mil quince por esta Segunda Sala Civil de Toluca, Estado de México, en el toca 764/2014 formado con motivo de los recursos de apelación interpuestos por [redacted] a través de su apoderado legal [redacted], [redacted] y [redacted] en contra de la sentencia de fondo de treinta de octubre de dos mil catorce y su aclaración de cinco de noviembre del citado año dictados por el Juez Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial de Valle de Bravo, Estado de México derivado del expediente 643/2004 relativo al juicio ordinario civil promovido por [redacted] en contra de [redacted], [redacted] y otros. Las que se certifican para ser remitidas a la UNIDAD DE INFORMACIÓN DEL PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE MÉXICO, para los efectos conducentes. Toluca, México, a veintitrés de febrero de dos mil quince. - DOY FÉ -

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

SEGUNDA SALA CIVIL
TOLUCA