



TOCA PENAL: 26/2020-18-TP.  
EXPEDIENTE PENAL: 52/2011-1,  
ANTES: 136/2003-3.  
DELITO: DESPOJO.  
RECURSO DE APELACIÓN.  
MAGISTRADO PONENTE: JUAN EMILIO  
ELIZALDE FIGUEROA.

Página 2 de 58

*CON EFECTOS DE SENTENCIA ABSOLUTORIA de conformidad con lo dispuesto en el artículo 188 del Código de Procedimientos Penales vigente en el Estado en la época de la comisión del delito; por los razonamientos que han quedado establecidos en párrafos que anteceden. **SEGUNDO** - Por lo tanto se ordena su **INMEDIATA LIBERTAD**, solo por cuanto a esta causa y delitos se refiere, háganse las anotaciones correspondientes en el libro de gobierno respectivo, y remítase copia autorizada de la presente resolución al Director del Centro Estatal de Reinserción Social Morelos y a la Dirección de Ejecución de Sentencias para su conocimiento y efectos legales pertinentes. **TERCERO**. - Háganse saber a las partes el derecho y término de **TRES días**, que la ley les concede para recurrir la presente resolución en caso de inconformidad con su contenido **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.** (...)"*

II. Inconformes la agente del ministerio público y la apoderada legal de la persona moral con dicha determinación, interpusieron el recurso de apelación el primero de los nombrados, el veintinueve de septiembre mientras que la apoderada legal de la persona moral, en data siete de octubre ambos de dos mil veinte, mismos que fueron admitidos por el Juez natural en los efectos suspensivo y devolutivo, remitiendo los autos del expediente penal número 52/2011-1, antes 136/2003-3, recibidos los autos de que se trata, se substanció el recurso de apelación en los términos de ley, por lo que el ponente en el presente asunto, con fundamento en el Código de Procedimientos Penales en su artículo 203, admitió los recursos de apelación en efecto ejecutivo y devolutivo; por lo que se pronuncia fallo al tenor de los siguientes:

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

**PRIMERO. Competencia.** Esta Tercera Sala del Circuito Judicial Único en materia penal tradicional del Tribunal Superior de Justicia del estado de Morelos, es competente para resolver los presentes recursos de apelación en términos de lo preceptuado por la Constitución Política del estado en su artículo 99, fracción VII; lo contemplado en la Ley Orgánica del Poder Judicial del estado en los numerales 2, 3, fracción I; 4, 5 fracción I y 37 y los ordinales 31 y 32 de su Reglamento y lo establecido por el Código de Procedimientos Penales en vigor en el estado en la época de comisión del delito de despojo en sus artículos 190, 194, 196, 199 y 204.

**SEGUNDO.** Los agravios esgrimidos por la agente del ministerio público se encuentran visibles de la foja noventa y uno a la \*\*\*\*\* , mientras los aducidos por la asesora jurídica adscrita de la página ciento veintiséis a la ciento veintinueve dentro del toca penal en que se actúa.

En el caso, se destaca que no es necesario transcribir en su totalidad los agravios esgrimidos por las recurrentes, en virtud de lo que dispone el contenido del criterio jurisprudencial emitido por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Mayo de 2010, Novena Época, Registro: 164618, Jurisprudencia, Materia(s): Común, Tesis: 2a./J. 58/2010, Página:

**830. “CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN.** *De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer”.*

**TERCERO.** Enseguida este cuerpo colegiado procede a estudiar en **primer término** los motivos de disenso planteados por la asesora jurídica; y, en **diverso considerando** se estudiarán los conceptos de agravios realizados por la fiscal inconforme, estimando que los agravios expuestos por la asesora jurídica, resultan **INFUNDADOS**, mientras que los aducidos por la Representación Social, devienen **NOTORIAMENTE INSUFICIENTES**, conforme con el orden de consideraciones siguiente:

En su único agravio que hacer valer la asesora jurídica refiere que, en la especie se encuentra acreditado el requisito de procedibilidad de la parte ofendida con base en la escritura \*\*\*\*\* , relativa al inmueble motivo de disenso, lo que a criterio de los que resuelven, resulta **INFUNDADO**, como enseguida se verá.

Por lo que este órgano Colegiado procede a verificar si se cumplieron o no los requisitos de procedibilidad para la exigencia del reproche penal, y, si la persona que presentó querrela se encuentra legitimado para ello, siendo necesario además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables, esto es, que en el caso concreto se configuren las hipótesis normativas, para que los obligados estén en aptitud de defenderse en forma debida, para no transgredir sus garantías individuales de un debido proceso, de legalidad,

adecuada defensa, presunción de inocencia, congruencia y exhaustividad y, de una correcta fundamentación y motivación.

Así, este Tribunal Colegiado procede a analizar el fondo de la cuestión efectivamente planteada, en vía de agravios, relativa a la legitimación del querellante.

Por lo que, se tiene que el ilícito de que se trata, está tipificado en el Código Penal para el estado de Morelos en su artículo 184, específicamente en el Título Noveno de dicho ordenamiento, titulado “Delitos contra el patrimonio”, respecto de los cuales, el diverso numeral 199, primer párrafo, de la codificación en cita, vigente en la época de los hechos, dispone lo siguiente:

*“Artículo 199. Se perseguirán por querrela los delitos previstos en este título, con excepción de los calificados y el delito de abigeato. En todo caso se perseguirán por querrela aquellos que sean cometidos por un ascendiente, descendiente, hermano, cónyuge, concubina o concubinario, adoptante o adoptado, o pariente por afinidad del ofendido. No se aplicará al delito de abigeato lo previsto por el tercer y cuarto párrafo de este artículo...”*

Asimismo, el artículo 112 del código procesal penal local aplicable, dispone:

*“Artículo 112. El Ministerio Público iniciará la averiguación previa cuando se presente ante él denuncia o querrela por un hecho aparentemente delictuoso, y se hallen satisfechos los requisitos que la ley exija en su caso.*

*Si corresponde a una autoridad satisfacer esos requisitos o formular instancia para que se inicie la averiguación, el Ministerio Público pedirá a aquélla, por solicitud escrita, que le haga conocer su determinación sobre este punto. La autoridad deberá responder por escrito. La respuesta se agregará al expediente. Cuando se trate de delitos contra el patrimonio perseguibles mediante querrela, una vez recibida ésta y antes de proseguir la averiguación, el Ministerio Público dispondrá que se haga formal requerimiento al indiciado para que haga la devolución a su cargo o formule las aclaraciones que a su derecho convengan.*

*El Ministerio Público se abstendrá de ordenar el requerimiento y acordará el trámite que corresponda a la querrela formulada, cuando el querellante demuestre haberlo realizado por cualquier medio fehaciente previsto por la ley.*

**El Ministerio Público se cerciorará de la identidad del denunciante y de la legitimación del querellante, así como de la autenticidad de los documentos que presenten. Igualmente dispondrá que se compruebe el domicilio de ambos.”**







nuevas pruebas para el efecto de acreditar la legitimación del querellante, ello en razón de los efectos del amparo en revisión 1230/2016 del índice del Segundo Tribunal Colegiado en Materias Penal y Administrativa, del Décimo Octavo Circuito, siendo las siguientes:

1. Escritura pública \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* cincuenta y ocho, página treinta y tres, de fecha cuatro de diciembre de mil novecientos noventa y tres, en la que se hizo constar la constitución del régimen de propiedad condominio horizontal, denominado "\*\*\*\*\*" en la que se construyó \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* y que se formalizó sobre el inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* colonia \*\*\*\*\* del municipio de Jiutepec, Morelos; identificado como "\*\*\*\*\*" resultante de la división del predio urbano denominado \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* **identificado catastralmente** con los números \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* de conformidad con la autorización otorgada por la Secretaria de Desarrollo urbano y obras públicas del estado de Morelos; advirtiéndose que entre los documentos del apéndice obra entre otros la "memoria





suroeste en varios tramos de \*\*\*\*\*  
metros con \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
centímetros, \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* centímetros, y al  
noreste en línea quebrada en varios  
tramos.

Documentos de los cuales se dejaron en autos copias que fueron cotejadas con los presentados por el querellante.

Ahora, para que la querrela surta sus efectos, se necesita que reúna los requisitos legales que establece el Código de Procedimientos Penales del estado de Morelos, abrogado pero aplicable al caso, en su numeral 112, último párrafo, esto es, **debe** haber un cercioramiento de la identidad del denunciante, la legitimación del querellante, la autenticidad de los documentos que presente, así como la comprobación del domicilio.

De ahí que, como ya se indicó, para tener por formulada la querrela presentada deben reunirse los siguientes requisitos:

1. Que esté debidamente identificado (identidad) el querellante o denunciante.
2. Su legitimación, es decir, que lo haga el sujeto titular del bien jurídico tutelado o su legítimo representante.

3. Comprobación de la autenticidad de los documentos en que se presente.

4. Que el domicilio del denunciante o querellante, esté debidamente comprobado, bajo el régimen de disposición como obligación para el órgano técnico.

Bajo esas premisas, se debe analizar si en el caso concreto se encuentra legalmente demostrado el requisito de procedibilidad y constatar si, en efecto, el órgano técnico estaba en aptitud de ejercer acción penal en la averiguación previa respectiva, porque al ser por definición un perito en la materia, para quien rige el principio de estricto derecho en el proceso penal, y que como tal sus actos, que son del Estado, deben cubrir las formalidades esenciales del procedimiento y las garantías de debida fundamentación y motivación.

Esto es así, pues, aunque el representante social actúa como parte en el proceso, y no en concreto como autoridad investigadora, es manifiesto que su actuación es la del Estado, contra el procesado, ante el Juez o tribunal imparcial.

De esta manera, por el hecho de actuar en el proceso penal, la fiscalía tiene a su cargo el acreditar la procedencia de la acción penal que ejerce, con la invocación de la normatividad aplicable, sobre la identidad y legitimación del querellante, los

documentos de prueba en los que se apoye y disponer la comprobación de su domicilio.

En apoyo de lo anterior se cita el siguiente criterio:

Registro digital: 184033  
Instancia: Primera Sala  
Novena Época  
Materias(s): Penal  
Tesis: 1a./J. 24/2003  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVII, Junio de 2003, página 113  
Tipo: Jurisprudencia

**“QUERRELLA PRESENTADA POR ESCRITO. LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 119 DEL CÓDIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS PENALES, SON APLICABLES CUANDO AQUÉLLA ES FORMULADA POR UN SERVIDOR PÚBLICO EN EJERCICIO DE SUS FUNCIONES.** *La querrella presentada por escrito, sólo puede formularla quien esté legitimado para ello, es decir, el sujeto titular del bien jurídico tutelado o su legítimo representante, de manera que si alguien la formula a nombre de otra persona, física o moral, sin haber acreditado su representación o sin estar facultado para ello, no podrá estimarse legalmente demostrada la existencia de tal figura y, por tanto, no podrá el Ministerio Público iniciar la averiguación previa respectiva. Atento lo anterior y tomando en consideración que las personas morales oficiales, con características propias de autoridad, al acudir ante la representación social a presentar una querrella, en su calidad de ofendidos, no gozan de privilegio alguno, ya que el Código Federal de Procedimientos Penales no prevé excepción alguna al respecto, es indudable que los requisitos de procedibilidad para la formulación de la querrella por escrito establecidos en el artículo 119 del código citado, para que pueda eventualmente surtir los efectos que señala el segundo párrafo del artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, son aplicables en cualquier hipótesis, sin importar que se presente por un servidor público en ejercicio de sus funciones, por lo que en tal caso el Ministerio Público debe asegurarse de la identidad del querrellante, de su legitimación, así como de la*





los cuales consisten en \*\*\*\*\* (aun no vendidas propiedad de la empresa \*\*\*\*\* S. A. DE C.V.) mismas que se encuentran ubicadas en el \*\*\*\*\* , ubicado en la calle \*\*\*\*\* sin número de la Colonia \*\*\*\*\* de Jiutepec por lo que el día de hoy lunes veinticuatro de febrero del año en curso, siendo aproximadamente las once de la mañana recibí una llamada telefónica del vigilante de nombre \*\*\*\*\* , el cual me informo que acababa de entrar un camión de mudanzas y se había estacionado frente a la casa número \*\*\*\*\* , procediendo algunas personas a bajar y a introducir las cosas objeto de la mudanza, a la casa número \*\*\*\*\* , por lo que al no encontrarme en el interior del condominio, me dirigí los más rápido que pude y al llegar me percaté de que efectivamente se encontraban bajando todo lo que se encontraba en el camión de mudanza por lo que la dirigirme a la casa \*\*\*\*\* la cual me introduje ocupara que me informaran el motivo de estar ocupando el inmueble el señor dijo llamarse \*\*\*\*\* me pidió que yo le mostrara el poder notarial el que de inmediato le mostré solicitándole que de la misma manera me mostrara algún documento que avalara que podía estar ocupando el inmueble mostrándome un contrato de comodato simple, suscrito por una Licenciada de nombre \*\*\*\*\* como campante y como comodatario el señor \*\*\*\*\* por lo que al revisar dicho documento le manifesté que

*éste no tenía validez e inclusive ni siquiera correspondía a la casa a la cual se estaba introduciendo, manifestándome que se había equivocado de contrato ya que portaba otros tres más y entre ellos el de ese inmueble, deseando agregar que esos supuestos contratos corresponden a otras casa del mismo conjunto habitacional las cuales son colindantes con la casa \*\*\*\*\* , solicitándole a este sujeto que por favor se saliera del inmueble, argumentando que a él se lo habían dado en comodato.”<sup>2</sup>*

Declaración que analizada conforme a la sana crítica, lógica y máximas de la experiencia, en término de lo preceptuado por el Código de Procedimientos Penales vigente en la época que aconteció el hecho, en sus numerales 75. 90, 107 y 110, es de concederle valor probatorio de indicio, en razón de que, dicha persona que se ostenta como querellante de la persona moral denominada “\*\*\*\*\* S.A. DE C.V.”, refiere ser propietaria de la casa número \*\*\*\*\* , en el “\*\*\*\*\* ”, ubicado en calle \*\*\*\*\* , sin número, de la colonia \*\*\*\*\* , de Jiutepec, Morelos, y que esto lo acredita con la escritura pública \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , pasada ante la fe del notario público \*\*\*\*\*

---

<sup>2</sup> Visible de página 5 a 11 del tomo I, del que emana el presente toca penal.

\*\*\*\*\* , en la cual se hace constar la **cancelación de una hipoteca**, así como la **compra** de un inmueble de \*\*\*\*\* metros cuadrados, superficie en la que actualmente se encuentran \*\*\*\*\* casas-habitación, entre ellas la \*\*\*\*\* y que, la persona moral que representa es la legítima dueña de todos los inmuebles ubicados dentro del “\*\*\*\*\* ”.

Empero, no obstante lo anterior, la denuncia de \*\*\*\*\* , no se encuentra apoyada con ningún medio de prueba, ya que con el simple hecho de referir que es propietario del bien inmueble marcado con el \*\*\*\*\* , en el “\*\*\*\*\* ”, ubicado en calle \*\*\*\*\* , sin número, de la colonia \*\*\*\*\* , de Jiutepec, Morelos, se **debe** demostrar con los medios idóneos que así lo establezcan y; en el caso de la lectura íntegra de la escritura pública \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , pasada ante la fe del notario \*\*\*\*\* , se estima que dicha documental **no es idónea para otorgar legitimación al denunciante o querellante en la forma y términos en que lo hizo**, ya que **contrario** a lo manifestado por la recurrente, de la misma únicamente se desprende que se enajenó la casa \*\*\*\*\* , sin mencionar en el presente asunto la casa \*\*\*\*\* , que es por la cual

\*\*\*\*\* presentó la querrela correspondiente.

Por lo tanto –se insiste- de la escritura pública  
\*\*\*\*\*, pasada ante la fe del notario público \*\*\*\*\* de la primera Demarcación Notarial del Estado, se advierte que en dicho instrumento no se hace constar la celebración del contrato de compraventa que refirió el denunciante celebrado entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* como vendedores y en su calidad de compradora la empresa mercantil denominada “\*\*\*\*\* SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE”, respecto del inmueble consistente en “la fracción ‘resto’, resultante de la división del predio urbano denominado \*\*\*\*\*, ubicado actualmente en la calle \*\*\*\*\* , antes callejón sin nombre, en el poblado de Tejalpa, municipio de Jiutepec, Morelos, identificado catastralmente con el número \*\*\*\*\* , con superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, sino únicamente aparece como primer acto la cancelación parcial de hipoteca derivada del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que otorga “\*\*\*\*\* Sociedad Anónima” , a favor de la empresa denominada “\*\*\*\*\* SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE”, y el contrato de compraventa celebrado entre esta última y el

comprador \*\*\*\*\* , respecto de la casa \*\*\*\*\* , diversa a la materia del despojo por que se querelló \*\*\*\*\* .

Lo anterior, al margen de que de autos no se advierte que la representación social haya dado fe del supuesto contrato de compraventa otorgado por los señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , a favor de la empresa representada por el querellante, como lo sostiene la recurrente, ni que dicho acto jurídico se haya celebrado por medio de alguno de los documentos agregados durante la averiguación previa.

Por lo que dicho antecedente plasmado en la escritura \*\*\*\*\* , no es suficiente para los efectos de acreditar la legitimación de la empresa “\*\*\*\*\* S.A. DE C.V.” en la averiguación previa para querellarse.

No se pasa por alto que en el apartado tercero del capítulo de antecedentes de la escritura pública \*\*\*\*\* <sup>3</sup>, se hace referencia a una compraventa celebrada entre las personas mencionadas en el párrafo anterior, respecto al inmueble descrito en el antecedente primero, consistente en “la fracción ‘resto’, resultante de la división del predio urbano denominado \*\*\*\*\*

---

<sup>3</sup> Consultable de folio 21 a 28 del tomo I.

\*\*\*\*\* , ubicado actualmente en la calle  
\*\*\*\*\* , antes callejón sin nombre, en el  
poblado de Tejalpa, municipio de Jiutepec, Morelos,  
identificado catastralmente con el número \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , con superficie de  
\*\*\*\*\* metros cuadrados, ya que en la  
especie tampoco se advierte que la fiscalía haya  
dado fe de dicho contrato, ya que, si bien forman  
parte de los antecedentes en un acto de traslación  
de dominio, también lo es que, para el efecto de la  
querrela, se requiere de su exhibición a fin de dar  
credibilidad a los hechos que se le atribuyeron al  
acusado.

A mayor abundamiento, de actuaciones se  
advierte la inspección ocular, practicada por el  
Agente del Ministerio Público Investigador Titular del  
Segundo Turno, quien hace constar que:

*“se constituyó física y legalmente en compañía del  
ofendido \*\*\*\*\* y del  
comandante de la Policía Ministerial del Grupo  
Jiutepec en la calle \*\*\*\*\* sin número en  
la zona residencial denominada \*\*\*\*\* , lugar en el  
que al llegar nos encontramos con un portón de  
lámina de color negro con lámina blanca el cual se  
encuentra orientado al norponiente, mismo que es  
abierto por una persona de sexo masculino y al  
ingresar se puede observar una caseta de vigilancia  
por lo que continuando se logra apreciar todo un*

*conjunto habitacional con casas construidas de manera similar, trasladándonos el ofendido a la zona sur de dicho conjunto habitacional, llevándonos hasta la casa marcada con el \*\*\*\*\* , lugar en que se da fe de tener a la vista un inmueble que no tiene barda delimitada, es decir presenta al frente de la fachada un área destinada para dos vehículos, marcada con huellas de concreto para el mismo fin , encontrándose una puerta de madera de aproximadamente \*\*\*\*\* metro \*\*\*\*\* por \*\*\*\*\* de altura, al lado izquierdo se logra apreciar un ventanal en el segundo piso de la casa habitación cabe mencionar que la casa habitación relacionada con la presente indagatoria no cuenta con energía eléctrica por lo que la visibilidad era escasa, logrando apreciar por los ventanales objetos propios de una vivienda, tales como muebles de madera entre otros, pero sin orden, al estar realizado la presente diligencia se presenta un sujeto del sexo masculino el cual preguntaba que quien era la persona del sexo femenino la cual me indico que ella vivía en la casa marcada con el número \*\*\*\*\* , solicitándome que espera a su esposo llegando más tarde quien dijo llamarse \*\*\*\*\* o \*\*\*\*\* manifestándonos que él era la persona que ocupa el inmueble relacionado y que contaba con un contrato de comodato que había realizado con una institución bancaria apreciando que dicho contrato refiere de un*

TOCA PENAL: 26/2020-18-TP.  
EXPEDIENTE PENAL: 52/2011-1,  
ANTES: 136/2003-3.  
DELITO: DESPOJO.  
RECURSO DE APELACIÓN.  
MAGISTRADO PONENTE: JUAN EMILIO  
ELIZALDE FIGUEROA.

Página 24 de 58

*inmueble a favor del C.* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* .”

Diligencia que, analizada conforme a la sana crítica, las máximas de la experiencia y la lógica, de conformidad con lo preceptuado por el Código de Procedimientos Penales vigente en la época de los hechos, en su numerales 75, 83, 107 y 110, se le concede valor probatorio de indicio para establecer que se constituyeron en la casa \*\*\*\*\* , del condominio horizontal denominado “\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*” ubicado en calle \*\*\*\*\* , colonia \*\*\*\*\* , Tejalpa, municipio de Jiutepec, Morelos, y no en la \*\*\*\*\* , cuya propiedad acreditó el querellante \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , quien fue quien llevó al agente del ministerio público a la casa \*\*\*\*\*

Ahora bien, por cuanto hace a la copia certificada de la escritura pública \*\*\*\*\* , de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , pasada ante la fe del notario público \*\*\*\*\* de la Primera demarcación Territorial Notarial del estado de Morelos; en la que hace constar el contrato de COMPRA-VENTA que celebran por una parte, como vendedores los señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , este último representado por su apoderado legal \*\*\*\*\*



\*\*\*\*\* , y por la otra parte como comprador, la empresa mercantil denominada "\*\*\*\*\* S.A.", representada en este acto por el Presidente del Consejo de Administración, representada en ese acto por el señor \*\*\*\*\* , desprendiéndose de la misma que la persona moral \*\*\*\*\* S. A., adquiere la fracción restante de la división del predio urbano denominado \*\*\*\*\* , ubicada actualmente en la calle \*\*\*\*\* , antes callejón sin nombre, en el poblado de Tejalpa, municipio de Jiutepec, Morelos; identificado catastralmente con el número \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* ) con superficie total de \*\*\*\*\* **METROS CUADRADOS** y las siguientes medidas y colindancias: al noreste en \*\*\*\*\* del mismo predio, al poniente en \*\*\*\*\* tramos de \*\*\*\*\* metros con \*\*\*\*\* metros con \*\*\*\*\* centímetros con propiedad particular, al suroeste en línea recta de varios tramos, de \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* metros

\*\*\*\*\* centímetros, con propiedad particular, al sureste en varios tramos de \*\*\*\*\* metros con \*\*\*\*\* centímetros, \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, y al noreste en línea quebrada en varios tramos, y;

A la copia certificada de la escritura pública \*\*\*\*\* pasada ante la fe del notario público \*\*\*\*\* de la Primera Demarcación Notarial del estado de Morelos; Licenciado \*\*\*\*\* , mediante la cual la persona moral “\*\*\*\*\*” S. A., constituyó el régimen de propiedad horizontal denominado “\*\*\*\*\*” en la que construyó \*\*\*\*\* , y que se formalizó sobre el inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* , colonia \*\*\*\*\* del municipio de Jiutepec, Morelos; identificado como “\*\*\*\*\*” resultante de la división del predio urbano denominado \*\*\*\*\* , identificado catastralmente con los números \*\*\*\*\* de conformidad con la autorización otorgada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del estado de Morelos; advirtiéndose que entre los documentos del apéndice obra entre otros la “memoria descriptiva” en el que se aprecia que la **casa marcada con el \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*)** tiene una superficie construida de \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* metros cuadrados, desplantada sobre  
\*\*\*\*\* , superficie privativa de terreno  
\*\*\*\*\* metros cuadrados y colinda al  
norte con calle \*\*\*\*\* , al sur con  
propiedad del \*\*\*\*\* , al norte en  
\*\*\*\*\* con \*\*\*\*\* y al oeste  
en \*\*\*\*\* con lote \*\*\*\*\* .

Documentales públicas que, como  
acertadamente lo refirió el Juez natural, al estar  
debidamente certificadas tienen valor probatorio  
pleno, de conformidad con lo establecido por el  
Código de Procedimientos Penales vigente en el  
estado en la época en que acontecieron los hechos  
en su artículo 102, acreditan la manera en que la  
empresa “\*\*\*\*\* S.A. de C.V.”, adquirió  
un predio de \*\*\*\*\* METROS  
CUADRADOS, a través de contrato de compra-  
venta celebrado entre sus representantes legales y  
los señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , este último representado por su  
apoderado legal \*\*\*\*\*; y que  
posteriormente la empresa “\*\*\*\*\* S.A.  
de C. V.”, subdividió dicho predio y construyó un  
conjunto habitacional de \*\*\*\*\* ,  
denominado “\*\*\*\*\*” **NO** “\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* ” como lo refiere el apoderado  
legal de la empresa “\*\*\*\*\* S.A. de C.V.”  
al presentar la querrella correspondiente.

Lo anterior se estima así, toda vez que, de acuerdo con lo propia denuncia presentada por el apoderado legal de la persona moral, refirió que:

*“que comparece para el efecto de exhibir la documentación de la escritura pública número \*\*\*\*\* , pasada ante la fe del Notario Público \*\*\*\*\* en el cual hace constar la cancelación de una hipoteca así como la compra de un inmueble el cual consta de \*\*\*\*\* metros cuadrados superficie en la que actualmente se encuentran construidas \*\*\*\*\* habitación entre las cuales se encuentra la número \*\*\*\*\* , en la que se desprenden los hechos que se investigan y que acredito que la empresa que represento es la legitima dueña de unos inmuebles los cuales consisten en \*\*\*\*\* (aun no vendidas propiedad de la empresa \*\*\*\*\* S. A. DE C.V.) **mismas que se encuentran ubicadas en el \*\*\*\*\* , ubicado en la calle \*\*\*\*\* sin número de la Colonia \*\*\*\*\* de Jiutepec** por lo que el día de hoy lunes veinticuatro de febrero del año en curso, siendo aproximadamente las once de la mañana recibí una llamada telefónica del vigilante de nombre \*\*\*\*\* , el cual me informó que acababa de entrar un camión de mudanzas y se había*

*estacionado frente a la casa número \*\*\*\*\*,  
procediendo algunas personas a bajar y a introducir  
las cosas objeto de la mudanza, a la casa número  
\*\*\*\*\*, por lo que al no encontrarme en el interior  
del condominio, me dirigí lo más rápido que pude  
y al llegar me percaté de que efectivamente se  
encontraban bajando todo lo que se encontraba en  
el camión de mudanza por lo que la dirigirme a la  
casa \*\*\*\*\* la cual me introduje ocupara que me  
informaran el motivo de estar ocupando el inmueble  
el señor dijo llamarse \*\*\*\*\* me pidió  
que yo le mostrara el poder notarial el que de  
inmediato le mostré solicitándole que de la misma  
manera me mostrara algún documento que avalara  
que podía estar ocupando el inmueble mostrándome  
un contrato de comodato simple, suscrito por una  
Licenciada de nombre \*\*\*\*\* como campante y  
como comodatario el señor \*\*\*\*\* por  
lo que al revisar dicho documento le manifesté que  
éste no tenía validez e inclusive ni siquiera  
correspondía a la casa a la cual se estaba  
introduciendo, manifestándome que se había  
equivocado de contrato ya que portaba otros tres  
más y entre ellos el de ese inmueble, deseando  
agregar que esos supuestos contratos corresponden  
a otras casa del mismo conjunto habitacional las  
cuales son colindantes con la casa \*\*\*\*\*,  
solicitándole a este sujeto que por favor se saliera*

*del inmueble, argumentando que a él se lo habían dado en comodato.”<sup>4</sup>*

De lo anterior, se desprende que el apoderado legal de la persona moral “\*\*\*\*\* S.A. DE C.V.” refirió es propietaria del inmueble marcado con el \*\*\*\*\* del “\*\*\*\*\* ”, lo que **discrepa** del contenido de la escritura pública \*\*\*\*\* pasada ante la fe del notario público \*\*\*\*\* , de la Primera Demarcación Notarial del estado de Morelos; Licenciado \*\*\*\*\* , mediante la cual la persona moral “\*\*\*\*\* S.A. de C.V.”, constituyó el régimen de propiedad horizontal denominado “\*\*\*\*\*” y por lo tanto, jurídicamente es válido considerar que se trata de \*\*\*\*\* **conjuntos habitacionales distintos**; y si bien es cierto al **comparar** el domicilio de “\*\*\*\*\*” asentado en la referida escritura pública, con lo manifestado por el representante legal de la empresa ofendida, en el sentido de que “\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ” está ubicado en la calle \*\*\*\*\* , sin número de la colonia \*\*\*\*\* , de Jiutepec, Morelos; resulta que es el mismo domicilio, también lo es que -como de manera correcta lo razonó el Juez primario- ni el apoderado legal del ofendido, ni el Ministerio

---

<sup>4</sup> Visible de página 5 a 11 del tomo I, del que emana el presente toca penal.

Público adscrito dieron explicación alguna al respecto y mucho menos acreditaron el cambio de nombre.

Por otra parte, como de manera acertada lo coligió el Juez, de las documentales públicas que presenta el ministerio público adscrito para subsanar el error en el que ya había incurrido, se desprenden inconsistencias que dejan en **duda la identidad del predio** sobre el cual recae la conducta ilícita que se atribuye al indiciado.

Lo anterior se estima así, porque de la lectura de la escritura pública \*\*\*\*\* , mediante la cual la persona moral “\*\*\*\*\* S.A. de C.V”, constituyó el régimen de propiedad horizontal denominado “\*\*\*\*\*” se desprende que dicho condominio horizontal se formalizó sobre el inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* , colonia \*\*\*\*\* del municipio de Jiutepec, Morelos; identificado como “\*\*\*\*\*” resultante de la división del predio urbano denominado \*\*\*\*\* , identificado catastralmente con los números \*\*\*\*\* de conformidad con la autorización otorgada por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del estado de Morelos, y;

De la escritura pública número \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , se  
desprende que en el apartado de  
ANTECEDENTES, propiamente en el segundo,  
claramente se señala:

*“En virtud de que el inmueble anteriormente descrito  
en el antecedente primero de este instrumento **NO  
se encuentra ubicado en región catastrada,**  
previamente al otorgamiento de esta escritura se  
solicitó y obtuvo la certificación de valores  
correspondiente...”*

Posteriormente en la cláusula PRIMERA de  
la misma escritura pública \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* entre  
otras cosas, se estableció:

*“...venden en una forma absoluta y sin reserva  
alguna a la empresa denominada \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*...quien compra y adquiere para sí la  
fracción de terreno resultante de la división del  
predio urbano denominado \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , ubicado actualmente en la calle \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , antes callejón sin nombre, del poblado  
de Tejalpa, municipio de Jiutepec, Morelos;  
identificado catastralmente con el número \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* )...”*



De lo anterior es válido colegir que, existen  
\*\*\*\*\* **identificaciones catastrales** distintas,  
siendo la \*\*\*\*\* y la  
\*\*\*\*\* , lo que abre la  
posibilidad de que el predio original denominado  
“\*\*\*\*\*” ,  
que tenía una extensión de \*\*\*\*\*  
METROS CUADRADOS, se haya vuelto fraccionar  
para construir solamente en una parte de él  
“\*\*\*\*\*” dejando otra fracción o  
fracciones disponibles para utilizarlas con otros  
fines.

En apoyo de lo anterior y en lo substancial se  
invoca el siguiente criterio:

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 201888

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Penal

Tesis: V.1o.13 P

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su  
Gaceta. Tomo IV, Julio de 1996, página 390

Tipo: Aislada

**“DESPOJO, NO SE ACTUALIZA EL TIPO PENAL DE  
QUE SE TRATA CUANDO NO SE DEMUESTRA LA  
POSESION E IDENTIDAD DEL INMUEBLE. Cuando  
del análisis de las pruebas aportadas se advierte que  
existe controversia en relación a la identidad del predio**

*y la posesión que dice tener el ofendido, es necesario que se aporten medios de convicción tendientes a aclarar las controversias existentes, pues su falta de aclaración hace que no se configure el delito de despojo previsto por el artículo 314, fracción I, del Código Penal para el Estado de Sonora, cuyos elementos resultan ser: A) Al que a través de la violencia en las personas, o furtivamente o a través del engaño o amenazas; B) Haciendo fuerza en las cosas, o sin derecho; C) Ocupe un inmueble ajeno o haga uso de él o de un derecho real que no le pertenezca; ello en virtud de que dicho tipo penal lo que protege es la posesión y por tanto, cuando de las pruebas aportadas no se llega a la certidumbre de que el predio materia de la controversia sea de la posesión del ofendido, ni existan datos que hagan posible determinar la identidad del mismo, por existir controversia en cuanto a su ubicación, es evidente que no se surten la totalidad de los elementos del tipo que constituye el delito de despojo, específicamente, que el bien inmueble ocupado resulte ajeno, y por lo tanto, no se demuestra plenamente el sector corporal del ilícito que se le reprocha al acusado, y menos aún la presunta responsabilidad de éste en su comisión.”*

Finalmente cobran relevancia, los diversos informes emitidos por la Comisión para la Regularización para la Tenencia de la Tierra, de los que se desprende lo siguiente:

- Informe de treinta y uno de marzo de dos mil once<sup>5</sup>, del que se desprende:

*“(...) por cuanto al punto 1 se informa que mediante decreto de expropiación publicado en el diario oficial de la federación de fecha 03 de agosto de 1994, se Expropio a favor de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra una superficie de \*\*\*\*\* hectáreas del poblado de Tejalpa, municipio de Jiutepec, estado de Morelos, dentro e(sic) los cuales se localiza el fraccionamiento \*\*\*\*\* (sic).*

*Por cuanto al punto 2 se informa que dicha expropiación se llevó a cabo mediante el decreto de expropiación publicado en el diario oficial de la federación de fecha 03 de agosto de 1994, se Expropio a favor de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra una superficie de \*\*\*\*\* hectáreas del poblado de Tejalpa, municipio de Jiutepec, estado de Morelos, dentro de los cuales se localiza el fraccionamiento \*\*\*\*\* (sic), mismo decreto que anexo a la presente en copia certificada (...)”*

- Informe de data veintiséis de abril de dos mil once<sup>6</sup>, en el cual se lee:

---

<sup>5</sup> Consultable a foja 1209 a 1219, del tomo I.

<sup>6</sup> Visible a página 1301 del tomo I.

*“(…) por cuanto al punto 1 se informa que mediante decreto de expropiación publicado en el diario oficial de la federación de fecha 03 de agosto de 1994, se Expropio a favor de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra una superficie de \*\*\*\*\* hectáreas del poblado de Tejalpa, municipio de Jiutepec, estado de Morelos, dentro de los cuales se localiza el fraccionamiento \*\*\*\*\* (sic). Mismo decreto que fue inscrito en fecha 27 de septiembre de 1994, en el registro público de la propiedad, bajo los siguientes datos número \*\*\*\*\*, libro \*\*\*\*\* , foja \*\*\*\*\*.”*

Asimismo obra la prueba superviniente del informe del Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del estado de Morelos, de fecha \*\*\*\*\* de mayo de dos mil doce<sup>7</sup>, del que en la parte que interesa se desprende:

*“(…) en atención al oficio número \*\*\*\*\* de fecha 21 de marzo de 2012, signado por la arquitecta \*\*\*\*\* , encargada de los asuntos de la delegación CORETT en Morelos y por instrucción de oficinas centrales, se practica la presente anotación para efectos de publicitar que el predio de la inscripción central se encuentra en proceso de regularización y escrituración por dicho organismo, en términos del decreto expropiatorio de*

---

<sup>7</sup> Folio 1573 a 1575, del tomo I, del que emana el presente toca penal.

*fecha 20 de julio de 1994 a favor del mismo, como consecuencia, se deja sin efecto de pleno derecho todo lo actuado en razón de que el predio pasa a formar parte del patrimonio Nacional por tener la calidad de bien del dominio privado de la Federación y así complementar el objeto de regularización de la tenencia de la tierra.(..)”*

Informes y documental publica, que tienen valor probatorio pleno, en términos de lo preceptuado por el Código de Procedimientos Penales vigente en la época de la comisión del delito, en los artículos 102, 108 y 110, y de los cuales, en lo que aquí interesa se desprende que el fraccionamiento \*\*\*\*\* o \*\*\*\*\* **SI EXISTE CON ESE NOMBRE** y que se encuentra dentro de la superficie de \*\*\*\*\* hectáreas del **poblado de Tejalpa, municipio de Jiutepec, Morelos**; que fueron expropiadas a favor de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación en mil novecientos noventa y cuatro, y por lógica jurídica y humana, la persona moral propietaria del “Fraccionamiento \*\*\*\*\* ” o \*\*\*\*\* , y como consecuencia legitimada para presentar la querrela correspondiente, desde el tres de agosto de mil novecientos noventa y cuatro, es precisamente la COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA

TOCA PENAL: 26/2020-18-TP.  
EXPEDIENTE PENAL: 52/2011-1,  
ANTES: 136/2003-3.  
DELITO: DESPOJO.  
RECURSO DE APELACIÓN.  
MAGISTRADO PONENTE: JUAN EMILIO  
ELIZALDE FIGUEROA.

Página 38 de 58

TENENCIA DE LA TIERRA, o bien la persona física o moral, en favor de la cual, dicha comisión haya expedido la escritura correspondiente.

Con las documentales públicas analizadas, valoradas en lo individual y ahora en su conjunto, adminiculadas entre sí y comparadas unas con otras, queda demostrado que “\*\*\*\*\*” y “\*\*\*\*\*” o FRACCIONAMIENTO \*\*\*\*\*  
**existen de manera independiente**, y que **cabe la posibilidad** de que ambos conjuntos habitacionales hayan sido construidos en fracciones distintas del predio original denominado FRACCIÓN “RESTO” resultante de la división del predio urbano denominado \*\*\*\*\* , ya que lógicamente un notario, investido de fe pública, no va a extender una escritura pública en la que se hace constar la creación de “\*\*\*\*\*” sin cerciorarse de que el predio exista, y mucho menos se va a expedir un decreto expropiatorio a favor de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, por la cantidad de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* **hectáreas** dentro de la cuales queda comprendido el FRACCIONAMIENTO \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* o “\*\*\*\*\*” ,  
si los predios materia de la expropiación no existen jurídica y materialmente.

De ahí que, contrario a lo apreciado por la asesora jurídica, conforme a un correcto análisis y valoración de los medios de prueba reseñados con antelación, este órgano colegiado tripartita estima que tales medios convictivos *per se* son insuficientes para demostrar el requisito de procedibilidad que exige el ordinal 199 de la ley sustantiva de la materia y el dispositivo 112 de la ley adjetiva aplicable, dado que el Agente del Ministerio Público, **previo** al ejercicio de la acción penal que realizó, omitió cerciorarse de la legitimación, de quien compareció a querellarse por el despojo del bien inmueble \*\*\*\*\* relacionados en el sumario, se hubiere demostrado la legitimación para querellarse por el bien inmueble que señaló la Fiscalía al momento de ejercer acción penal.

Sustenta lo anterior el siguiente criterio:

Suprema Corte de Justicia de la Nación  
Registro digital: 191932  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Novena Época  
Materias(s): Penal  
Tesis: I.1o.P.64 P  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XI, Mayo de 2000, página 895  
Tipo: Aislada

**“ACCIÓN PERSECUTORIA Y QUERELLA. DIFERENCIA.** *En nuestro sistema judicial la acción persecutoria de los delitos le corresponde al Estado*

*y es el origen sustancial para todo procedimiento, mientras que la querrela es el derecho que corresponde al ofendido como titular de su interés particular afectado con la conducta típica y es requisito de procedencia de la acción.”*

Así de manera concluyente ha de expresarse que no se surte el requisito de procedibilidad de la querrela, por parte de la víctima de referencia, de conformidad con lo dispuesto por los numerales ya referidos del Código de Procedimientos Penales del estado de Morelos, situación que hace imposible que se reúnan las condiciones de punibilidad, pues sin el requisito de la querrela, no es posible proceder en contra del acusado de referencia y punir la conducta que le es reprochable a título de dolo.

De ahí que, al no haberse cumplido con todas las exigencias que para ello contempla el Código de Procedimientos Penales vigente en la época en que acaeció el ilícito de despojo en su numeral 112 y al resultar **INFUNDADOS** los agravios esgrimidos por la recurrente, pues -por las razones ya señaladas- no puede tenerse por legalmente formulada la querrela que se exige para que la Representación Social pueda proceder penalmente contra el inodado, este órgano colegiado procede a **CONFIRMAR** la resolución materia de la alzada.

**CUARTO.** En este apartado, se procede analizar, los agravios esgrimidos por la agente



**del ministerio público**, de donde se desprende que los mismos, a criterio de este órgano tripartita resultan –como ya se adelantó- notoriamente **INSUFICIENTES**, en razón de considerar lo siguiente.

Así se tiene, que en esencia la Fiscal inconforme se duele que el Juez natural no valoró de manera correcta el caudal probatorio, los cuales estima la recurrente son suficientes para tener por acreditado la legitimación de la persona moral, quien hace una imputación directa contra el acusado.

Manifiesta que el resolutor primario encaminó su resolución para beneficiar al hoy liberto, refiere que no se necesitan pruebas plenas para dictar el auto de formal prisión, sino que basta que acrediten la probable responsabilidad del acusado.

Después la fiscal inconforme realiza el estudio de los elementos que integran el tipo penal de despojo, así como la probable responsabilidad del acusado, ilícito previsto y sancionado por el Código Penal vigente en la época de comisión del delito en su numeral 184, fracción II.

Finalmente concluye pidiendo a este Tribunal de Alzada revoque la resolución combatida y se dicte auto de formal prisión.

Sin embargo, los motivos de disenso que esgrime el órgano acusador, resultan –como ya se

dijo- **INSUFICIENTES**, como enseguida se justipreciará.

Esto es así, porque el apelante omitió debatir sobre **las consideraciones torales** conforme a la que el Juez natural emitió el fallo materia de la alzada, en virtud de que la recurrente no refuta sobre lo siguiente:

*“(..). Documentales públicas que al estar debidamente certificadas tienen valor probatorio pleno, de conformidad con lo establecido en el artículo 102 del Código de Procedimientos Penales vigente en el Estado en la época en que acontecieron los hechos que nos ocupan y que a no dudarlo acreditan, primeramente la manera en que la empresa “\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*” S. A., adquirió un predio de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* METROS CUADRADOS, a través de contrato de compra-venta celebrado entre sus representantes legales y los señores \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , este último representado por su apoderado legal \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*; y que posteriormente la empresa “\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*” S. A. de C. V., subdividió dicho predio y construyó un conjunto habitacional de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , denominado \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* **NO** “\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ” como lo refiere el apoderado legal de la empresa “\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*” S. A. al presentar la querrela correspondiente. Lo anterior es*

así, toda vez que de la lectura integral de la querrela presentada el veinticuatro de febrero de dos mil tres por el licenciado \*\*\*\*\* , en su carácter de apoderado Legal de la persona moral ofendida \*\*\*\*\* **S. A. DE C. V.**, se desprende: Que comparece para el efecto de exhibir la documentación de la escritura pública número \*\*\*\*\* , pasada ante la fe del Notario Público \*\*\*\*\* en el cual hace constar la cancelación de una hipoteca así como la compra de un inmueble el cual consta de \*\*\*\*\* metros cuadrados superficie en la que actualmente se encuentran construidas \*\*\*\*\* habitación entre las cuales se encuentra la número \*\*\*\*\* , en la que se desprenden los hechos que se investigan y que acredito que la empresa que represento es la legitima dueña de unos inmuebles los cuales consisten en \*\*\*\*\* (aun no vendidas propiedad de la empresa \*\*\*\*\* S. A. DE C.V.) mismas que **SE ENCUESTRAN UBICADAS EN EL** \*\*\*\*\* , ubicado en la calle \*\*\*\*\* sin número de la Colonia \*\*\*\*\* de Jiutepec; por lo que el día de hoy lunes veinticuatro de febrero del año en curso, siendo aproximadamente las once de la mañana recibí una llamada telefónica del vigilante de nombre \*\*\*\*\* , el cual me informo que acababa de entrar

*un camión de mudanzas y se había estacionado frente a la casa número \*\*\*\*\* , procediendo algunas personas a bajar y a introducir las cosas objeto de la mudanza, a la casa número \*\*\*\*\* , por lo que al no encontrarme en el interior del condominio, me dirigí lo más rápido que pude y al llegar me percaté de que efectivamente se encontraban bajando todo lo que se encontraba en el camión de mudanza por lo que al dirigirme a la casa \*\*\*\*\* a la cual me introduje para que me informaran el motivo de estar ocupando el inmueble el señor dijo llamarse \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* me pidió que yo le mostrara el poder notarial el que de inmediato le mostré solicitándole que de la misma manera me mostrara algún documento que avalara que podía estar ocupando el inmueble mostrándome un contrato de comodato simple, suscrito por una Licenciada de nombre \*\*\*\*\* como campante y como comodatario el señor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* por lo que al revisar dicho documento le manifesté que éste no tenía validez e inclusive ni siquiera correspondía a la casa a la cual se estaba introduciendo, manifestándome que se había equivocado de contrato ya que portaba otros tres más y entre ellos el de ese inmueble, deseando agregar que esos supuestos contratos corresponden a otras casa del mismo conjunto habitacional las cuales son colindantes con la casa \*\*\*\*\* , solicitándole a este sujeto que por favor se saliera del inmueble, argumentando que a él se lo habían*

dado en comodato...”.

Por otra parte, de las mismas documentales públicas que presenta el ministerio público adscrito para subsanar el error del ministerio público investigador, se desprenden algunas inconsistencias **que dejan en duda la identidad del predio** sobre el cual recae la conducta ilícita que se atribuye al indiciado. Lo anterior es así porque de la lectura de la **ESCRITURA PUBLICA** \*\*\*\*\* mediante la cual la persona moral “\*\*\*\*\*” S. A., constituyó el régimen de propiedad horizontal denominado “\*\*\*\*\*” se desprende que dicho condominio horizontal se formalizó sobre el inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* , colonia \*\*\*\*\* del municipio de Jiutepec, Morelos; identificado como “\*\*\*\*\*” resultante de la división del predio urbano denominado \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , identificado catastralmente con los números \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* de conformidad con la autorización otorgada por la **Secretaría de Desarrollo urbano y obras públicas del Estado de Morelos**; y de la escritura pública número \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , se desprende que en el apartado de ANTECEDENTES, propiamente en el segundo, claramente se señala: “En virtud de que el inmueble anteriormente descrito en el antecedente primero de este instrumento **NO se encuentra ubicado en**

*región catastrada, previamente al otorgamiento de esta escritura se solicitó y obtuvo la certificación de valores correspondiente...*” Y posteriormente en la *CLAUSULA PRIMERA* de la misma escritura pública \*\*\*\*\* entre otras cosas, se estableció: “...venden en una forma absoluta y sin reserva alguna a la empresa denominada \*\*\*\*\* ..quien compra y adquiere para sí la fracción de terreno resultante de la división del predio urbano denominado \*\*\*\*\* , ubicado actualmente en la calle \*\*\*\*\* antes callejón sin nombre, del poblado de Tejalpa, municipio de Jiutepec, Morelos; identificado catastralmente con el número \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* )...” Como podemos apreciar **existen dos identificaciones catastrales distintas**, a saber la \*\*\*\*\* y la \*\*\*\*\* , lo que abre la posibilidad de que el predio original denominado “\*\*\*\*\*” \*\*\*\*\* , que tenía una extensión de \*\*\*\*\* METROS CUADRADOS, se haya vuelto fraccionar para construir solamente en una parte de él “\*\*\*\*\*” dejando otra fracción o fracciones disponibles para utilizarlas en otros fines.

Por otra parte de la COPIA CERTIFICADA DE LA ESCRITURA PÚBLICA \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , DADA ANTE  
LA FE DEL NOTARIO PÚBLICO \*\*\*\*\*  
, DEL PRIMER DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO,  
relativa a la cancelación parcial de hipoteca,  
derivada del Contrato de Apertura de Crédito Simple  
con garantía hipotecaria, otorgada por \*\*\*\*\* , a  
favor de \*\*\*\*\* , S. A. de C. V; a la cual  
también se le otorga valor probatorio pleno por  
tratarse de documental pública que cumple con los  
requisitos del artículo 102 del Código de  
Procedimientos Penales vigente en el Estado en la  
época en que acontecieron los hechos que nos  
ocupan, se desprende que dicho crédito hipotecario  
se garantizó con la totalidad del predio denominado  
fracción “resto” resultante de la división del predio  
urbano denominado \*\*\*\*\* , y  
que en el apartado denominado “DE LA COMPRA  
VENTA” el punto CUARTO, se refiere que mediante  
escritura pública \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , se hizo constar la  
constitución del régimen de propiedad en  
condominio horizontal denominado “\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*” que se formalizó sobre el predio con  
cuenta catastral número \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* ) y  
posteriormente en la primera cláusula del apartado  
de compra-venta, se hace constar que la empresa  
mercantil denominada “\*\*\*\*\*” S. A., a

través de su representante legal le vende la casa  
marcada con el \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* al señor \*\*\*\*\* ; sin  
que se mencione nada del “\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* ” y mucho menos de la casa marcada  
con el \*\*\*\*\* del citado conjunto  
residencial, por lo que en ese sentido, dicha  
documental no es apta para acreditar los extremos  
que pretenden el Ministerio Público y la empresa  
ofendida.

**Todo lo anterior cobra relevancia, si**  
consideramos que tal como lo hace ver el indiciado  
en su escrito presentado ante este Juzgado durante  
la dilación constitucional, en el que realiza diversas  
manifestaciones y **hace alusión a las**  
**documentales públicas que obran en autos,**  
efectivamente en la página 1029 del primer tomo de  
la presente causa penal, obra la DOCUMENTAL  
PUBLICA consistente en el **OFICIO número**  
**\*\*\*\*\* suscrito por el Licenciado \*\*\*\*\***  
**\*\*\*\*\* , apoderado legal de CORETT**  
(Comisión Regularizadora de la Tenencia de la  
Tierra, quien en contestación al requerimiento  
efectuado por el Juzgado, informa que: “...En cuanto  
al punto uno **se informa que mediante decreto de**  
**expropiación, publicado en el Diario Oficial de la**  
**Federación de 03 de agosto de 1994, se expropió**  
**a favor de la Comisión para la Regularización de**  
**la Tenencia de la Tierra una superficie de**  
**\*\*\*\*\* hectáreas del**



**poblado de Tejalpa, municipio de Jiutepec, Morelos; dentro de las cuales se localiza el fraccionamiento \*\*\*\*\* , por cuanto al punto 2 se informa que dicha expropiación se llevó a cabo mediante decreto de expropiación publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha tres de agosto de 1994, decreto que anexo a la presente en copia certificada...”** apreciándose que efectivamente se anexa a dicho informe de autoridad copia certificada del decreto expropiatorio de referencia.

Informe y documental publica, que tienen valor probatorio pleno en términos de los artículos 102, 108 y 110 del Código de Procedimientos Penales vigente en la época de la comisión del delito, y de los cuales, en lo que aquí interesa se desprende que el fraccionamiento \*\*\*\*\* o \*\*\*\*\* **SI EXISTE CON ESE NOMBRE** y que se encuentra dentro de la superficie de \*\*\*\*\* hectáreas del poblado de Tejalpa, municipio de Jiutepec, Morelos; que fueron expropiadas a favor de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación en mil novecientos noventa y cuatro, **y por lógica jurídica y humana, la persona moral propietaria del “Fraccionamiento \*\*\*\*\* ” o \*\*\*\*\* , y como consecuencia legitimada para presentar la querrela correspondiente, desde el**

***tres de agosto de mil novecientos noventa y cuatro, es precisamente la COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, o bien la persona física o moral, en favor de la cual, dicha comisión haya expedido la escritura correspondiente.***

Con las documentales públicas anteriormente analizadas, valoradas en lo individual y en su conjunto, adminiculadas entre si y comparadas unas con otras, queda demostrado que “\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*” y “\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ” o  
FRACCIONAMIENTO \*\*\*\*\*  
***existen de manera independiente, y que cabe la posibilidad*** de que ambos conjuntos habitacionales hayan sido construidos en fracciones distintas del predio original denominado FRACCIÓN “RESTO” resultante de la división del predio urbano denominado \*\*\*\*\* , ya que lógicamente un notario, investido de fe pública, no va a extender una escritura pública en la que se hace constar la creación de “\*\*\*\*\*” sin cerciorarse de que el predio exista, y mucho menos se va a expedir un decreto expropiatorio a favor de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, por la cantidad de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* ***hectáreas*** dentro de la cuales queda comprendido el FRACCIONAMIENTO \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* o “\*\*\*\*\* ” ,  
si los predios materia de la expropiación no existen jurídica y materialmente.

*A mayor abundamiento, se advierte que en la página 1247 del primer tomo de la presente causa penal obra un CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN, expedido por el Instituto del Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Morelos, en el que entre otras cosas se hace constar: “que la vivienda \*\*\*\*\* del Condominio Horizontal denominado “\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*” **NO** “\*\*\*\*\*” efectivamente es propiedad de “\*\*\*\*\*” S. A. de C. V., y que además tiene **ocho** anotaciones de embargo.(...)”*

Razonamientos que ni siquiera hace alusión la Fiscal inconforme, sino que únicamente se limitó a referir que en la especie se encuentra acreditado del caudal probatorio que obra el requisito de procedibilidad por parte de la persona moral, pero sin refutar esos aspectos primordiales en las que el Juez natural fundó y motivó el fallo materia de la alzada.

De lo anterior, este Cuerpo Colegiado -se insiste- no observa que el Agente del Ministerio Público hubiera combatido dichas consideraciones esgrimidas por el Juez natural, la cual a criterio de los que resuelven, fueron **fundamentales** para la absolución del acusado en el delito de despojo, ya

que únicamente el Fiscal se **limitó** a referir **que del caudal probatorio se acredita el requisito de procedibilidad, citando las escrituras públicas**, empero sin establecer argumentos lógicos jurídicos que la refutaran, es decir, el apelante en ningún momento controvierte si en efecto, el Juez natural estuvo en lo correcto en determinar que el predio sujeto análisis cuenta con dos registros catastrales, que una de las escrituras solo se refiere al contrato de compraventa de la casa \*\*\*\*\* , que de acuerdo a los informes el predio es denominado como “\*\*\*\*\*” y no como “\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*”; que de acuerdo a la querella presentada por el apoderado legal en el año dos mil tres lo hizo a nombre de “\*\*\*\*\*”, que de acuerdo a los informes de CORETT dicho conjunto fue expropiado el tres de agosto de mil novecientos noventa y cuatro, no obstante que dichas consideraciones el Juez *A quo* las empleó para fundar y motivar su determinación, ni tampoco dice nada si dicho razonamiento dado por el Juez primario, resulta trascendente o no para el requisito de procedibilidad que exige el delito de despojo por el que ejerció acción penal la fiscalía.

En ese orden de ideas, la locución relativa a que se violaron diversos preceptos legales, la Fiscal debió expresar razonamientos jurídicos que pongan de manifiesto la violación de dichas disposiciones legales por el Juez *A quo*, al apreciar los medios de prueba, precisando la forma en que dichas

violaciones a los preceptos legales trascienden en el fallo, pues en caso contrario, es evidente que dichos agravios devienen **INSUFICIENTES**, ya que no basta afirmar que hubo violación a los preceptos legales para considerarlo como agravio, sino que deben exponerse los motivos que funden esa afirmación.

En apoyo a lo anterior y en lo substancial, se invoca la tesis que sustenta el Primer Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo VIII, Octubre de 1991, página 127, que a la letra dice: **“AGRAVIOS EN LA APELACIÓN. DEBEN PRECISARSE LAS CAUSAS POR LAS QUE SE ESTIMAN MAL VALORADAS LAS PRUEBAS.** - *No basta afirmar en apelación que hubo mala apreciación de pruebas para considerarlo como agravio y para que el tribunal de alzada deba proceder al examen exhaustivo de aquéllas, sino que deben exponerse los motivos que funden esa afirmación”.*

No es óbice abundar, en citar la siguiente tesis de jurisprudencia:

Época: Novena Época  
Registro: 188098  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Tipo de Tesis: Jurisprudencia  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XIV, Diciembre de 2001  
Materia(s): Penal

TOCA PENAL: 26/2020-18-TP.  
EXPEDIENTE PENAL: 52/2011-1,  
ANTES: 136/2003-3.  
DELITO: DESPOJO.  
RECURSO DE APELACIÓN.  
MAGISTRADO PONENTE: JUAN EMILIO  
ELIZALDE FIGUEROA.

Página 54 de 58

Tesis: XI.2o. J/19  
Página: 1622

**“REVISIÓN EN MATERIA PENAL, LÍMITES EN LA.** *La revisión en materia penal, cuando el recurrente lo sea el Ministerio Público, no somete al superior más que a los hechos apreciados en la primera instancia, y dentro de los límites marcados por la expresión de agravios; de lo contrario, se convertiría en una revisión de oficio en cuanto a los puntos no recurridos, lo cual infringiría lo dispuesto por el artículo 21 constitucional, que reserva de manera exclusiva al Ministerio Público la investigación y persecución de los delitos.”*

Apoya lo expuesto, por similitud jurídica, la jurisprudencia 1a./J. 81/2002, sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, cuyo epígrafe y sinopsis son los siguientes:

**“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. AUN CUANDO PARA LA PROCEDENCIA DE SU ESTUDIO BASTA CON EXPRESAR LA CAUSA DE PEDIR, ELLO NO IMPLICA QUE LOS QUEJOSOS O RECURRENTES SE LIMITEN A REALIZAR MERAS AFIRMACIONES SIN FUNDAMENTO.** *El hecho de que el Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación haya establecido en su jurisprudencia que para que proceda el estudio de los conceptos de violación o de los agravios, basta con que en ellos se exprese la causa de pedir, obedece a la necesidad de precisar que aquéllos no necesariamente deben plantearse a manera de silogismo jurídico, o bien, bajo cierta redacción sacramental, pero ello de manera alguna implica que los quejosos o recurrentes se limiten a realizar meras afirmaciones sin sustento o fundamento, pues es obvio que a ellos corresponde (salvo en los supuestos legales de suplencia de la*

*queja) exponer razonadamente el porqué estiman inconstitucionales o ilegales los actos que reclaman o recurren. Lo anterior se corrobora con el criterio sustentado Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Registro: 185425, Tomo XVI, Diciembre de 2002, Materia(s): Común, Página: 61, por este Alto Tribunal en el sentido de que resultan inoperantes aquellos argumentos que no atacan los fundamentos del acto o resolución que con ellos pretende combatirse.”*

En las relatadas consideraciones, debe establecerse que el Fiscal, no combatió **las consideraciones torales** de la resolución impugnada y por tal razón sus agravios devienen **INSUFICIENTES**, ya que no explicó por qué o cómo, la resolución recurrida, se aparta del Derecho, esto a través de la confrontación de las situaciones fácticas concretas frente a la norma aplicable -de modo tal que evidencie la violación legal-, y la propuesta de solución o conclusión sacada de la conexión entre aquellas premisas -hecho y fundamento-. Por consiguiente, un alegato que se limita a realizar afirmaciones sin sustento alguno o conclusiones no demostradas, no puede considerarse un verdadero razonamiento de agravio.

En apoyo de lo anterior y en lo substancial se invoca el siguiente criterio:

Época: Novena Época  
Registro: 194040  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

TOCA PENAL: 26/2020-18-TP.  
EXPEDIENTE PENAL: 52/2011-1,  
ANTES: 136/2003-3.  
DELITO: DESPOJO.  
RECURSO DE APELACIÓN.  
MAGISTRADO PONENTE: JUAN EMILIO  
ELIZALDE FIGUEROA.

Página 56 de 58

Tipo de Tesis: Jurisprudencia  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
Tomo IX, Mayo de 1999  
Materia(s): Común  
Tesis: II.2o.C. J/9  
Página: 931

**“AGRAVIOS INSUFICIENTES. ES INNECESARIO SU ESTUDIO SI LO ALEGADO NO COMBATE UN ASPECTO FUNDAMENTAL DE LA SENTENCIA RECURRIDA, QUE POR SÍ ES SUFICIENTE PARA SUSTENTARLA.** Cuando la sentencia impugnada se apoya en diversas consideraciones esenciales, pero una de ellas es bastante para sustentarla y no es combateida, los agravios deben declararse insuficientes omitiéndose su estudio, pues de cualquier modo subsiste la consideración sustancial no controvertida de la resolución impugnada, y por tal motivo sigue rigiendo su sentido.”

Por tanto, como este Tribunal *Ad quem* se encuentra limitado constitucionalmente en términos de lo dispuesto por nuestra Carta Magna en su artículo 21, y de lo preceptuado por el Código de Procedimientos Penales abrogado pero aplicable al caso en su ordinal 196, a resolver los argumentos que esgrime el Fiscal a la luz del principio de estricto derecho, por tratarse de un órgano técnico con respecto del cual no es dable suplirlos, dado que tampoco nos encontramos frente al caso de excepción en el que la víctima u ofendido se trate de un menor de edad o de persona con capacidades diferentes, lo procedente es **CONFIRMAR** la resolución de data veintitrés de septiembre de dos mil veinte, materia de la alzada.





TOCA PENAL: 26/2020-18-TP.  
EXPEDIENTE PENAL: 52/2011-1,  
ANTES: 136/2003-3.  
DELITO: DESPOJO.  
RECURSO DE APELACIÓN.  
MAGISTRADO PONENTE: JUAN EMILIO  
ELIZALDE FIGUEROA.

Página 58 de 58

de rigor en el Libro de gobierno de este Tribunal archívese el presente toca como asunto totalmente concluido.

**TERCERO. Notifíquese personalmente** al agente del ministerio público, al asesor jurídico adscrito, a la defensa de oficio y al liberto, ordenándose la notificación por medio de **estrados** a la persona moral denominada “\*\*\*\*\* S.A. DE C.V.” y **cúmplase**.

**A S I** por unanimidad resuelven y firman los ciudadanos Magistrados de la Tercera Sala del Circuito Judicial Único en materia penal tradicional del Tribunal Superior de Justicia del estado de Morelos, con sede en Cuernavaca, Morelos, **MARÍA IDALIA FRANCO ZAVALETA** integrante, **MANUEL DÍAZ CARBAJAL** integrante y **JUAN EMILIO ELIZALDE FIGUEROA** presidente de la Sala y ponente en el presente asunto, quienes actúan ante la Secretaria de Acuerdos, NIDIYARE OCAMPO LUQUE, que autoriza y da fe.

LAS PRESENTES FIRMAS CORRESPONDEN A LA RESOLUCIÓN EMITIDA DENTRO DEL TOCA PENAL 26/2020-18-TP, FORMADO CON MOTIVO DE LOS RECURSOS DE APELACIÓN INTERPUESTOS POR LA AGENTE DEL MINISTERIO PÚBLICO Y LA APODERADA LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA “\*\*\*\*\* S.A. DE C.V.” CONTRA LA RESOLUCIÓN DICTADA EL VEINTITRÉS DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTE, EN EL EXPEDIENTE PENAL NÚMERO 52/2011-1, ANTES 136/2003-3. -----

-----CONSTE. JEEF/  
I.A.R.H.