



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Xochitepec, Morelos; dos de agosto del año dos mil veintiuno.

VISTOS los autos para resolver en definitiva el expediente **581/2020 antes 341/2010**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL**, promovido por ***** también conocida como ***** contra ***** **y/otros**, radicado en la Tercera Secretaría y;

RESULTANDO:

1. Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes del Octavo Distrito Judicial, el veintiocho de mayo del año dos mil diez, que por correspondió conocer a este Juzgado; la parte actora ***** también conocida como ***** , demandó en la vía **ORDINARIA CIVIL** de ***** , **NOTARIO PÚBLICO NÚMERO UNO DE LA OCTAVA DEMARCACIÓN NOTARIAL DEL ESTADO DE MORELOS, URBANIZADORA ALAMO S.A.; INSTITUCIÓN DE CRÉDITO BANCO DE LONDRES Y MÉXICO S.A.**, actualmente **BANCO SANTANDER SERFÍN; DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO, y, DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ******* el cumplimiento de las siguientes pretensiones:

*"I.- La nulidad de la escritura pública ***** , pasada ante la fe del notario público número uno de la octava demarcación notarial del Estado de Morelos, LIC. MARINELA DEL CARMEN GÁNDARA VÁZQUEZ, misma que avala la enajenación del bien inmueble ubicado en ***** , también conocido como ***** , entre **BANCO DE LONDRES Y MÉXICO S.A. (actualmente banco Santander)** en su carácter de Fiduciario, representado por ***** y ***** , por instrucciones del **Fideicomisario URBANIZADORA ALAMO S.A.**, representada por ***** .*

*II.- La terminación de los actos tendientes a perturbar la posesión de mi propiedad, que está realizando el demandado ***** , sobre el predio ubicado en ***** , también conocido como ***** .*

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

De igual forma, expuso como hechos los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, los que se dan por íntegramente reproducidos, invocó el fundamento de derecho que consideró aplicable, y, adjuntó las documentales que obran en autos (fojas 2 a la 16).

2. Por auto de dieciséis de junio del año dos mil diez, previo desahogo de la prevención realizada el dos de junio de ese mismo año, se admitió en sus términos la demanda, ordenándose correr traslado y emplazar a los demandados *********, **NOTARIO PÚBLICO NÚMERO UNO DE LA OCTAVA DEMARCACIÓN NOTARIAL DEL ESTADO DE MORELOS, URBANIZADORA ALAMO S.A.; INSTITUCIÓN DE CRÉDITO BANCO DE LONDRES Y MÉXICO S.A.**, actualmente **BANCO SANTANDER SERFÍN; DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO, y, DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO MUNICIPAL DEL *******, para que en el plazo de diez días, otorgaran contestación al líbello respectivo; y se decretó como medida de conservación de la materia, la inscripción en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales, para hacer del conocimiento a terceros que el bien inmueble objeto del contrato de compraventa, tildado de nulo, se encontraba sujeto a litigio. (foja 21 y 22).

3. Seguido el juicio en cada una de sus etapas, y encontrándose en el desahogo de las pruebas, por resolución de fecha **tres de mayo del año dos mil trece, se declaró nulo el emplazamiento del demandado *******, **así como la nulidad de todas y cada una de las actuaciones subsecuentes**, misma que, de acuerdo a lo interpretado en el auto de trece de junio del año dos mil catorce, tuvo alcance a todos demandados en juicio.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

4.- En comparecencia de **diecisiete de enero del año dos mil catorce**, se emplazó al codemandado *********, en las oficinas del Juzgado Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial, que anteriormente conocía del presente juzgado. **(foja 583 tomo I)**

5.- El **cinco de noviembre del año dos mil trece**, se emplazó a juicio a los codemandados **NOTARIO PÚBLICO NÚMERO UNO DE LA OCTAVA DEMARCACIÓN NOTARIAL DEL ESTADO DE MORELOS, y DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO**, previo citatorio, únicamente para la primera de los mencionados.

6.- El **cuatro de febrero del año dos mil catorce**, se tuvo por presentado en tiempo, al codemandado, quien se apersonó con el nombre de *********, dando contestación a la demanda entablada en su contra, por hechas sus manifestaciones y por opuestas sus defensas y excepciones; escrito con el que se ordenó dar vista a la parte actora, para que en el plazo de tres días manifestara lo que a sus intereses conviniera (foja 598), la que se tuvo por desahogada el día veinte de ese mismo mes y año.

7.- Por auto de quince de agosto del año dos mil catorce, se declaró la rebeldía de la codemandada **NOTARIO PÚBLICO NÚMERO UNO DE LA OCTAVA DEMARCACIÓN NOTARIAL DEL ESTADO DE MORELOS**, y por confesos los hechos que dejó de contestar.

8.- El seis de octubre del año dos mil catorce, se determinó que, previo a realizar el emplazamiento por edictos a la demandada **URBANIZADORA ALAMO S.A. de C.V.**; se debería agotar los medios de búsqueda y localización del domicilio de la misma.

9.- En auto de fecha **diecinueve de mayo del año dos mil diecisiete**, se tuvo por presentada a la **DIRECTORA DE PREDIAL Y CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO MUNICIPAL, CONSTITUCIONAL DE TEMIXCO MORELOS**, apersonándose al presente juicio en su calidad de **codemandada**.

10.- El **veintinueve de junio del año dos mil diecisiete**, se decreta la caducidad de la instancia (foja 27 Tomo II), auto que fue recurrido por la parte actora, mediante apelación admitida en el doble efecto devolutivo y suspensivo (foja 40 Tomo II); y, en ejecutoria de **diecisiete de noviembre del año dos mil diecisiete**, la Primera Sala del Primer Circuito en el Estado, determinó **revocar** el mencionado auto, y ante la falta de emplazamiento de la totalidad de los codemandados, continuar con la secuela del procedimiento.

11.- El ocho de junio del año dos mil dieciocho, se ordenó girar oficio al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, para que, se cancelara la anotación marginal del inmueble objeto del contrato de compraventa, misma que se ejecutó el dos de octubre de ese mismo año.

12.- El **veintidós de abril del año dos mil diecinueve**, se determinó el llamamiento a juicio de la codemandada **URBANIZADORA ALAMO S.A. de C.V.**, a través de edictos, ante la búsqueda infructuosa de su domicilio(foja 122 Tomo II).

13.- El nueve de mayo del año dos mil diecinueve, se ordenó, nuevamente, realizar la anotación marginal del inmueble objeto del contrato, materia de la nulidad, para hacer público que, el mismo se encontraba sujeto a litigio.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

14.- En auto de **trece de agosto del año dos mil diecinueve**, se tuvo a la parte actora exhibiendo las publicaciones correspondientes al emplazamiento por edictos de la codemandada **URBANIZADORA ALAMO S.A. de C.V.**

15.- El **trece de agosto del año dos mil diecinueve**, se acusó la rebeldía en que incurrió la codemandada **URBANIZADORA ALAMO S.A. de C.V.**, y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se señaló día y hora hábil para la celebración de la audiencia de conciliación y depuración, auto que se ordenó publicar por tres veces consecutivas.

16.- El **veintisiete de septiembre del año dos mil diecinueve**, se desahogó la audiencia de conciliación y depuración, en la que, una vez depurado el procedimiento, y ante la imposibilidad de allegar a las partes a un acuerdo conciliatorio, se ordenó abrir el juicio a prueba por un término común de ocho días.

17.- Mediante auto de **diez de octubre del año dos mil diecinueve**, se señaló día y hora para la celebración de la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se admitieron las pruebas ofrecidas por la parte demandada *********, consistentes en, la confesional y la declaración de parte a cargo de la actora; así como la **testimonial**, las **documentales públicas y privadas**; la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humano.

18.- En auto de **catorce de octubre del año dos mil diecinueve**, se admitieron como pruebas de la parte actora; la confesional y declaración de parte a cargo del codemandado *********, así como de **URBANIZADORA**

ÁLAMO SOCIEDAD ANÓNIMA y del **BANCO DE LONDRES Y MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA**; las documentales públicas y privadas; así como el **informe de autoridad** a cargo del **DIRECTOR DE RECAUDACIÓN DE IMPUESTO PREDIAL DEL *******, la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana. (foja 234)

19.- El veinticinco de octubre auto de uno de octubre del año dos mil nueve, se tuvo a la parte actora, por desahogada la vista, relativa a las pruebas documentales que le fueron admitidas al codemandado *****.

20.- El **catorce de noviembre del año dos mil diecinueve**, se proveyó respecto de las pruebas ofrecidas por el codemandado **INSTITUCIÓN DE CRÉDITO BANCO DE LONDRES Y MÉXICO S.A.**, actualmente **BANCO SANTANDER SERFÍN, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER**, las consistentes en la confesional y declaración de parte a cargo de la actora ***** también conocida como *****.

21.- El **veinticinco de noviembre del año dos mil diecinueve**, se llevó acabo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, a la que comparecieron la parte actora ***** también conocida como ***** , y, el codemandado ***** , debidamente asistidos de sus abogados patronos, no así los codemandados la **NOTARIO PÚBLICO NÚMERO UNO DE LA OCTAVA DEMARCACIÓN NOTARIAL DEL ESTADO DE MORELOS; URBANIZADORA ALAMO S.A. de C.V.; INSTITUCIÓN DE CRÉDITO BANCO DE LONDRES Y MÉXICO S.A.**, actualmente **BANCO SANTANDER SERFÍN, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER; DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO, y, DIRECTOR GENERAL DE**



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

CATASTRO MUNICIPAL DEL ***; en la que la parte actora se desistió de las pruebas confesional y declaración de parte a cargo de los codemandados ***** y BANCO SANTANDER SERFÍN, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO; por otra parte, se desahogó la prueba confesional a cargo de la codemandada **URBANIZADORA ALAMO S.A., en la que se le declaró confesa a la citada moral;** además se desahogaron la confesional y declaración de parte, a cargo de la actora ***** también conocida como ***** , ofrecidas por dos de los codemandados; la testimonial ofrecida por la parte demandada ***** . Al existir pruebas pendientes por desahogar, se señaló nuevo día y hora para la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos. (fojas 280 a la 283 Tomo II).**

22.- Por auto de fecha seis de diciembre de ese mismo año, se realizó la anotación marginal, de que el bien inmueble objeto de la escritura pública que se tilda de nula, se encuentra sujeta a litigio.

23.- El veinte de febrero del año dos mil veinte, se tuvo por recibido el exhorto, en el cual consta la prueba de informe de autoridad a cargo del Director de Recaudación del Impuesto Predial del ***** .

24.- El seis de marzo de ese mismo año, se citó a las partes para oír sentencia.

25. – El catorce de octubre del año dos mil veinte, se declaró fundada la excusa, por la que la entonces titular de los autos MARTA SÁNCHEZ OSORIO, del Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, ordenándose la remisión de los autos a este Juzgado.

26.- El **cuatro de noviembre del año dos mil veinte**, este Juzgado, tuvo por recibido el expediente en que se actúa, ordenándose formar y registrar el mismo, en el libro de Gobierno, y la notificación personal a las partes, para que en el plazo de tres días señalaran domicilio dentro de la jurisdicción.

27.- El **siete de junio del año dos mil veintiuno**, por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los mismos a resolver para el dictado de la sentencia definitiva; sin embargo, dada la voluminosidad del expediente y la complejidad del asunto, con fecha **veintiocho de junio del mismo año**, se hizo uso del plazo de tolerancia que establece la Ley de la materia para el dictado de la presente sentencia; la que se realiza al tenor de los siguientes:

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

I. COMPETENCIA.

----- Este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente juicio por así haberlo determinado el Tribunal de Alzada, en ejecutoria de **catorce de octubre del año dos mil veinte que, ante la calificación de la excusa planteada por la entonces titular del Juzgado Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial, en el punto resolutivo SEGUNDO, determinó remitir los presentes autos a este órgano jurisdiccional, por resultar competente en razón del grado y la materia**, conforme a lo dispuesto por los artículos 18, 26, 29, 30, 34 Fracciones I y IV, del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

II. LA VÍA.



La vía elegida por la parte actora es la correcta, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **349** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, toda vez que la nulidad de escritura no tiene una tramitación especial; concepto anterior que encuentra apoyo en la tesis VII.3º.C.25 C de la Novena Época, del Tercer Tribunal Colegiado del Séptimo Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XV, Abril de 2002, página 1247, la que a la letra dice:

“DEMANDA EN LA VÍA ORDINARIA CIVIL. LA RESOLUCIÓN QUE ORDENA SU ADMISIÓN SÓLO RECONOCE EL DERECHO PARA EJERCITAR LA ACCIÓN CORRESPONDIENTE, PERO NO PREJUZGA SOBRE SU PROCEDENCIA (CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE VERACRUZ). De conformidad con lo establecido en el título segundo del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Veracruz, la calificación de la procedencia de las acciones es materia de la sentencia en que el juzgador decide la controversia que se somete a su potestad, en la que toma en cuenta los argumentos aducidos en la demanda y contestación, así como las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito; lo que encuentra justificación, además, en el espíritu del artículo 17 constitucional. Luego, el hecho de que se admita a trámite una demanda en la vía ordinaria civil, en cumplimiento a la resolución recaída en un recurso de queja contra el auto desechatorio, no implica, necesariamente, que se tenga por demostrada la acción ejercitada, en razón de que lo único que se reconoce en estas resoluciones, atento el estadio procesal en que se dictan, es el derecho del gobernado para accionar, empero, ese reconocimiento no tiene el alcance de tener por demostrada la acción, toda vez que esto será el resultado que el juzgador obtenga del análisis del material probatorio allegado por las partes, al emitir la sentencia respectiva.”
TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SÉPTIMO CIRCUITO.

Amparo directo 606/2001. Rosa Carrillo Cruz. 21 de enero de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Mario Alberto Flores García. Secretario: Israel Palestina Mendoza.

II. DE LA LEGITIMACIÓN.

Ahora bien, en concordancia con las reglas para la redacción de la sentencia previstas en los arábigos **105** y **106** de la Legislación Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos y, en estudio de la legitimación activa y pasiva de las

partes, como presupuesto procesal necesario para el dictado de la sentencia.

En ese sentido, observando el Juzgador, la exigencia del estudio del concepto de la legitimación, en aras de la restricción imperiosa e inexcusable que prevalece para la procedencia de la acción, se procede al estudio exhaustivo de la legitimación de los litigantes del juicio y que consiste en la potestad legal que tiene el accionante para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio, instancia o providencia precautoria y, que además, **se tenga la titularidad del derecho** cuestionado en juicio, a contrario sensu, la segunda, legitimación pasiva consiste en la identidad del demandado con la persona a cuyo favor está la Ley –parte actora–, es decir que los demandados estarán legitimados en la causa cuando se ejercite en su contra un derecho que realmente les corresponde, de tal manera, la legitimación *ad causam* atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por ende, **es irrefragable que sólo puede analizarse de oficio por el juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia que resuelva en definitiva la litis planteada.**

En este tenor, es importante mencionar que habrá legitimación de parte **cuando la acción se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio, en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la ley**, acorde a lo previsto por el artículo 191 de la Ley Civil Adjetiva vigente en el Estado de Morelos; asimismo, los demandados tienen la posibilidad jurídica única de provocar la actividad del órgano judicial para defenderse, una vez que se ha incoado en contra suya una acción judicial y para solicitar se administre justicia de



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

acuerdo con lo ordenado por el precepto 17 de la Constitución Federal de los Estados Unidos Mexicanos y por los numerales 2º y 252 de la Ley Procesal de la materia en el Estado de Morelos.

En efecto, para resolver el caso concreto, debe hacerse la distinción correcta entre *legitimación ad-causam* y *legitimación ad-procesum*; la primera se constriñe al elemento esencial de la acción, el que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestione, es decir, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular, en el caso concreto, la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia definitiva por tratarse de una cuestión que atañe única y exclusivamente al fondo del asunto, excepción ciertamente *perentoria*; la segunda (*legitimación ad-procesum*), se refiere más bien a la capacidad o la calidad de obrar de la persona que comparece al juicio; atañe a la personalidad de una persona física o moral para comparecer en juicio a nombre o representación de otra persona, por lo que si no se acredita tener personalidad, ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio, debiendo ser examinado en el proceso o en la sentencia por el Juzgador, dado que se trata de una excepción *dilatoria*; en abono de lo anterior, la legitimación y personalidad, pueden concebirse con un mismo significado, no obstante que doctrinariamente sean figuras jurídicas distintas, empero, es factible tomarlas como sinónimos; aserto que se apoya en la jurisprudencia de la Novena Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVIII, Octubre de 2008, que dice:

“PERSONALIDAD Y LEGITIMACIÓN. POR DISPOSICIÓN LEGISLATIVA DEBEN CONSIDERARSE COMO SINÓNIMAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).

Por decreto de veintiséis de agosto de mil novecientos noventa y ocho, publicado en el Periódico Oficial el catorce de septiembre siguiente, se adicionó la sección cuarta, del capítulo octavo, del libro primero, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla abrogado, incluyendo en esa codificación los artículos 156 ter y 156 quáter, en los que se define lo que el legislador local dispuso por personalidad y legitimación, numerales que interpretados en forma armónica permiten sostener que en el último de ellos se hizo referencia a la legitimación en la causa, en tanto que de la redacción del diverso 156 ter, se advierte que si bien se definió al presupuesto procesal de la personalidad, lo cierto es que se hizo a través de conceptos que atienden tanto al tópico de la legitimación procesal o ad procesum como al de legitimación en la causa, pues se señaló que la personalidad es la facultad de comparecer en juicio "por derecho propio" o como mandatario o legítimo representante de alguno de los interesados, de manera que el ordenamiento procesal consultado aborda ambas figuras equiparándolas como si fueran sinónimas, por ello, y no obstante que la doctrina estime que la personalidad y la legitimación son figuras jurídicas distintas, en esta entidad federativa, por la identidad que les ha conferido el legislador, no deben diferenciarse."

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 395/2003. 28 de noviembre de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretaria: Gabriela Guadalupe Rodríguez Escobar.

Amparo directo 271/2005. Francisco Martínez Sánchez. 20 de septiembre de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Raúl Rodríguez Eguíbar.

Amparo en revisión 239/2006. Josefina Zapata Medel. 7 de septiembre de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Raúl Rodríguez Eguíbar.

Amparo directo 73/2007. Felipa Bautista Romero. 30 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Juan Carlos Cortés Salgado.

Amparo directo 266/2008. Raúl Arellano Martínez y otro. 11 de septiembre de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Juan Carlos Cortés Salgado.

Registro digital: 2019949, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materias(s): Civil, Tesis: VI.2o.C. J/206, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 66, Mayo de 2019, Tomo III, página 2308, Tipo: **Jurisprudencia.**

LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.



SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 410/91. Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa. 10 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Amparo en revisión 340/93. Salvador Cuaya Pacheco y otros. 15 de marzo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretario: Gonzalo Carrera Molina.

Amparo en revisión 680/95. Fabio Jaime Mendoza Chávez. 17 de enero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 728/98. Salvador Navarro Monjaraz. 27 de noviembre de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 244/2001. Benito Galindo Macedo. 7 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Nota: Por ejecutoria del 9 de enero de 2019, la Primera Sala declaró improcedente la contradicción de tesis 171/2018 derivada de la denuncia de la que fue objeto el criterio contenido en esta tesis, al estimarse que uno de los Tribunales Colegiados de Circuito contendientes se apartó del criterio en contradicción, al plasmar uno diverso en posterior ejecutoria.

El Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, al resolver por unanimidad de votos los amparos directos 494/2011, 313/2012, 257/2013 y 205/2016, en sesiones de 31 de octubre de 2011, 26 de julio de 2012, 15 de agosto de 2013 y 6 de enero de 2017, respectivamente, abandona el criterio sostenido en esta tesis publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, julio de 2001, página 1000.

La parte conducente de la ejecutoria relativa al amparo directo 494/2011 citado, aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 31 de mayo de 2019 a las 10:36 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 66, Tomo III, mayo de 2019, página 2639.

Esta tesis se publicó el viernes 31 de mayo de 2019 a las 10:36 horas en el Semanario Judicial de la Federación, por lo que dejó de considerarse de aplicación obligatoria a partir del lunes 3 de junio de 2019.

En la especie, la legitimación de las partes se encuentra acreditada, toda vez que, la actora ***** también conocida como *****, exhibió la documental privada de fecha treinta de septiembre del año de mil novecientos ochenta y dos, en la cual *****, le cede los derechos que adquirió con el contrato **privado** de promesa de

compraventa celebrado entre ***** y **URBANIZADORA ALAMO S.A.**, y con el cual la actora pretende acreditar la propiedad que será materia de estudio de la acción, sin embargo, resulta suficiente para poner en movimiento a este órgano jurisdiccional y demandar de *****; **URBANIZADORA ALAMOS S.A.; INSTITUCIÓN DE CRÉDITO BANCO DE LONDRES Y MÉXICO S.A.**, actualmente **BANCO SANTANDER MÉXICO SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER**; la nulidad de la escritura pública escritura pública ***** , pasada ante la fe del Notario Público número uno de la Octava demarcación notarial del Estado de Morelos, en la que se hizo constar la enajenación del bien inmueble del que la actora afirma ser propietaria, por tanto se deduce la legitimación pasiva de los demandados, por ser éstos los intervinientes en la celebración de la escritura pública que la actora pretende nulificar, y para el caso de resolverse procedente la acción serán afectados en sus intereses.

Por cuanto hace a los codemandados **NOTARIO PÚBLICO NÚMERO UNO DE LA OCTAVA DEMARCACIÓN NOTARIAL DEL ESTADO, DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD**, ahora **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, así como del **DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO MUNICIPAL DEL *******, se determina que los mismos **carecen de legitimación en el proceso**, toda vez que, de la redacción de la demanda no se deduce hecho alguno, en el que se exponga que los titulares hayan ejercitado u omitido algún acto, que resulte contrario a la formalidad que deben revestir sus actuaciones; en consecuencia, la nulidad que llegara a declararse en el presente juicio, no afectaría sus intereses jurídicos, en tanto que el vicio en que se sustenta la nulidad de la transmisión de dominio celebrada entre *****; **URBANIZADORA ALAMOS**



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

S.A.; INSTITUCIÓN DE CRÉDITO BANCO DE LONDRES Y MÉXICO S.A., actualmente **BANCO SANTANDER MÉXICO SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER**, no deriva de hechos atribuidos a la actuación de los mencionados funcionarios. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente jurisprudencia:

Registro digital: 181707, Instancia: Pleno, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: P./J. 21/2004, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIX, Abril de 2004, página 97, Tipo: **Jurisprudencia.**

NOTARIO. TIENE LEGITIMACIÓN PASIVA CUANDO EN UN JUICIO SE DEMANDA LA NULIDAD, POR VICIOS FORMALES, DE UN INSTRUMENTO AUTORIZADO POR ÉL. Cuando se demanda la nulidad de un instrumento notarial por vicios formales, el notario que lo autorizó tiene legitimación pasiva, por lo que en aquellos casos en que la resolución que llegara a dictarse pudiera ocasionarle consecuencias jurídicas adversas de acuerdo con las normas que rigen su actuación, se le debe llamar a juicio, aun de oficio, en cumplimiento a la garantía de audiencia que establece el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; **sin embargo, cuando lo que se demanda es la nulidad del acto jurídico contenido en el instrumento notarial, es innecesario llamar a juicio al fedatario público, ya que la nulidad que llegara a declararse no afectaría sus intereses jurídicos**, en tanto que los vicios a aquél atribuidos no emanan de su actuación, de manera que en esta hipótesis no existe razón para ordenar reponer el procedimiento con el objeto de que intervenga en un juicio en el que no es parte.

Solicitud de modificación de jurisprudencia 3/2002-PL. Magistrados integrantes del Décimo Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 9 de marzo de 2004. Unanimidad de diez votos. Ausente: Mariano Azuela Güitrón. Ponente: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia. Secretaria: María Dolores Omaña Ramírez.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada hoy dieciocho de marzo en curso, aprobó, con el número 21/2004, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a dieciocho de marzo de dos mil cuatro.

Nota: En términos de la resolución de 9 de marzo de 2004, pronunciada por el Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en el expediente varios 3/2002-PL, relativo a la solicitud de modificación de la tesis de jurisprudencia 3a. 65, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Núm. 30, Junio de 1990, página 41, se publica nuevamente la jurisprudencia citada con las modificaciones aprobadas por el propio Tribunal.

Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 58/2019 del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, desechada por notoriamente improcedente, mediante acuerdo de 21 de febrero de 2019.

Registro digital: 228649, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Materias(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo III, Segunda Parte-1, Enero-Junio de 1989, página 451, Tipo: Aislada.

LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO. REGISTRADORES PUBLICOS DE LA PROPIEDAD. Si bien es veraz que los encargados del Registro Público de la Propiedad intervienen en la inscripción de una escritura pública relativa a la compraventa de un bien inmueble, esto no implica que tengan el carácter de partes en sentido material dentro del juicio en que se demande la reivindicación de tal inmueble y la correspondiente nulidad de inscripción registral, y además, que la sentencia que pudiera dictarse llegara a afectarle en su interés jurídico, lo que impide la existencia de la litis asociada necesaria, en la medida que para actualizar la litisconsorcio pasiva, no basta una participación en los actos cuya nulidad se demanda, sino una relación jurídica que resulte afectada con la procedencia de la acción, máxime que, en todo caso, **la resolución que se dicte en lo referente a la actuación de dicho registrador, es meramente declarativa y tiene como único alcance dejar sin valor el acto en el que intervino**, cuya decisión deberá acatar en sus términos.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 1045/88. Jorge Conde Gómez. 20 de junio de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gloria Tello Cuevas. Secretario: J. Jesús Luis Lerma Macías.

IV.- DE LAS EXCEPCIONES.

Por cuestión de método y orden, acorde a los principios de claridad, congruencia, exhaustividad y precisión, para la redacción de sentencias establecidos en la metodología jurídica prevista en los artículos 105 y 106 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos; previo a resolver el fondo del negocio principal, se procede al análisis de las excepciones.

Ahora bien, es oportuno recordar que, las excepciones opuestas por los demandados, es la oportunidad única con la que cuentan para poner en movimiento al órgano jurisdiccional, y que la finalidad de éstas, en sí mismas es de destruir la acción hecha valer por la parte actora.



Por su parte la legislación procesal de la materia las clasifica a su vez en dilatorias y perentorias, además, éstas pueden encontrar su denominación en la doctrina o la jurisprudencia, siendo necesario enfatizar que, el juzgador se encuentra obligado a realizar su análisis aun cuando no se les denomine de forma explícita, si es que dentro de la propia contestación de la demanda se hace referencia a ella y que se adviertan medios de prueba que hagan presumible su procedencia.¹

Sirviendo de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

Registro digital: 162137, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: VI.2o.C. J/323, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIII, Mayo de 2011, página 890, Tipo: **Jurisprudencia**

EXCEPCIONES NO INVOCADAS EXPRESAMENTE. SI FORMARON PARTE DE LA LITIS, DEBEN ESTUDIARSE AL DICTAR SENTENCIA. Si al contestar la demanda se determinó con precisión el hecho en que se hacía consistir la defensa, aun cuando no se invocó expresamente el nombre de la excepción opuesta, el juzgador debe ocuparse de ella al dictar sentencia, pues es indudable que ese aspecto formó parte de la litis.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

¹ **ARTICULO 252.-** Excepción. El demandado tiene la posibilidad jurídica única de provocar la actividad del órgano judicial, para defenderse, una vez que se ha incoado en contra suya una acción judicial y para solicitar se administre justicia de acuerdo con lo ordenado por el artículo 17 de la Constitución General de la República y por el artículo 2o. de este ordenamiento.

ARTICULO 253.- Defensas o contrapretensiones. Por medio de las diferentes defensas o contrapretensiones el demandado puede oponerse en todo o en parte, a las pretensiones del actor, en la continuación del procedimiento, alegando que no se cumplen los presupuestos procesales necesarios para que el juicio tenga existencia jurídica y validez formal, o de resistirse al reconocimiento por hechos extintivos, modificativos o impeditivos del derecho argumentado por el actor.

ARTICULO 254.- Prohibición de renuncia a ejercitar la excepción procesal. La renuncia anticipada, mediante convenio o contrato entre las partes respecto del derecho de oponerse a la pretensión del actor o de objetar los presupuestos procesales, con contrapretensiones dilatorias, no tendrá efectos en juicio.

ARTICULO 255.- Denominación de contrapretensiones. La defensa o contrapretensión procede en juicio aun cuando no se exprese su nombre con tal de que se determine con claridad y precisión el hecho en que se hace consistir la defensa.

Así en el caso concreto tenemos que, del estudio de la contestación de demanda, opuestas por el demandado *********, opuso como excepciones las siguientes:

- 1.- La falta de acción y derecho.
- 2.- La falta de legitimación, en virtud de que la actora no acredita ejercitar un derecho sobre el bien materia de la litis.
- 3.- **La prevista en el artículo 30 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y el Comercio, por ser el demandado tercero adquirente de buena fe.**
- 4.- La derivada del artículo 1728 del Código Civil.
- 5.- La que deriva del artículo 1740 del Código Civil.
- 6.- **La que deriva del artículo 1808 del Código Civil, consistente en que la venta no producirá efectos contra terceros, sino después de registradas en los términos prescritos por la Ley, y que, en el caso concreto es evidente que, el contrato base de la acción de la actora no se encuentra inscrito, por lo que no puede surtir efecto ni atentar contra el acto celebrado por el demandado.**
- 7.- La de oscuridad de la demanda.

Así por cuestión de método, una vez analizadas las excepciones opuestas por el mencionado demandado, tenemos que las marcadas con los números **3 y 6**, resultan de estudio preferente, toda vez que, su naturaleza es de carácter perentorio, ya que tienden a destruir la acción intentada.

Ahora bien, del escrito de contestación de demanda se advierte que la excepción derivada de que el demandado es **tercero adquirente de buena fe**, encuentra sustento en los siguientes hechos:

Que adquirió el bien inmueble objeto de la litis, por medio de un título oneroso, **consistente en un contrato de transmisión de propiedad en ejecución parcial de fideicomiso y extinción parcial del mismo**, con el **BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, DIVISIÓN**



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

FIDUCIARIA, y, con unión de su **fideicomisario en primer lugar URBANIZADORA ALAMO SOCIEDAD ANÓNIMA**, el que se protocolizó en la escritura pública*****², pasada ante la fe del aspirante a Notario Público, actuando en sustitución de la titular de la Notaría Número Uno de la Octava Demarcación Notarial, en el que pagó la cantidad de \$245,400.00 (**doscientos cuarenta y cinco mil cuatrocientos pesos 00/100 m.n.**).

Que el mencionado acto jurídico fue debidamente inscrito en Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Morelos, **que adquirió el inmueble de la persona moral que aparecía como propietaria en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, y que al momento de la celebración de dicho acto no tenía ningún gravamen o limitación.**

Por lo anterior, el demandado *****², argumenta que el contrato base de la acción exhibido por la actora, así como el contrato de promesa de compraventa celebrado por ***** con **URBANIZADORA ALAMO S.A. DE C.V.**, quedó sin efectos al ser el excepcionante el nuevo propietario con un título debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; y que el pago por concepto de predial, es meramente administrativo, ante el *****², mismo que no genera ningún derecho de propiedad.

Para resolver la excepción planteada, debemos definir qué se entiende por buena fe; así tenemos que, a la buena fe, también se le denomina principio de probidad. La palabra buena fe proviene del latín *bona fides*, el cual es un principio general del derecho, consistente no solo en el estado mental de honradez, sino de estar convencido, o entender una realidad como verdadera respecto de un hecho u opinión. Ella exige una conducta recta u honesta en relación con las partes interesadas en un acto, contrato o proceso.²

2

Por lo que respecta a **la buena fe registral**, como toda figura jurídica, "la buena fe" no es un fin en sí mismo, sino un medio para encauzar la protección de determinados valores e intereses sociales; por lo que hace a esta institución la podemos encontrar en el propio Código Civil del Estado de Morelos, en el cual se hace referencia a los derechos reales y a lo establecido respecto al **tercero registral**³; protegiéndose así con dichas normas a los titulares de dominio.

La buena fe se orienta a garantizar a los titulares que el ordenamiento legal sancionará a quienes adquieran bienes de personas sobre las cuales pueda haber sospechas respecto a su facultad para transferirlos; y en lo que se refiere al tercero, el concepto de buena fe se orienta a garantizarle a éste que la apariencia que generan las constancias del Registro Público de la Propiedad, lo que se traduce en buena fe registral, son apegadas a la realidad.

Así pues, la buena fe es un presupuesto de la protección registral dado que el tercero resulta protegido en la medida en que ha contratado confiando en el registro que de un bien inmueble aparece en una Institución Pública, cuyo fin es dotar de certeza jurídica a los actos realizados entre

³ ARTICULO 51.- NULIDAD DE DERECHOS TRANSMITIDOS A TERCERO. Todos los derechos reales o personales transmitidos a tercero sobre un bien, por una persona que ha llegado a ser propietaria de él en virtud de un acto anulado, quedan sin ningún valor y pueden ser reclamadas directamente del poseedor actual mientras no se cumpla la prescripción exceptuándose el caso en que se perjudiquen los derechos de los terceros adquirentes de buena fe, pues en tal hipótesis se estará a lo dispuesto para la protección reconocida por este Código a dichos terceros. ARTICULO 52.- REGLAS SOBRE LOS EFECTOS RESTITUTORIOS DE LA NULIDAD. En cuanto a la restitución en la nulidad se seguirán las siguientes reglas:

I.- Será absoluta operando en forma retroactiva integral, para los efectos instantáneos susceptibles de reposición;

II.- Será parcial, operando para el futuro, respecto de los actos de tracto sucesivo que no sean susceptibles de reposición; si lo fueren, se aplicará la regla anterior;

III.- Será inoperante respecto a las partes en los actos que implican situaciones irreparablemente consumadas. En este caso se aplicarán las reglas del enriquecimiento sin causa, a fin de evitar que una parte se enriquezca a costa de la otra;

IV.- La de las prestaciones no podrá hacerse en perjuicio de terceros de buena fe, pero se aplicará lo dispuesto en la parte final de la fracción anterior, para evitar un enriquecimiento sin causa; y



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

particulares. La anotación registral es una protección a la fe pública registral y esta fe es la confianza en que la titularidad que el registro publica es la verdadera titularidad, pues de estimar lo contrario ello llevaría a un desequilibrio en el Estado de Derecho, el cual tiene por objeto, respecto de las instituciones públicas, que la información por ellas proporcionada esté dotada de seguridad y certeza jurídica.

Una vez precisado lo que debe entenderse por buena fe, es necesario analizar la figura del tercer adquirente de buena fe, para ello es necesario considerar la jurisprudencia por contradicción con número 1a./J. 82/2013 (10a.), con número de registro digital **2004657**, emitida por la Primera Sala, en la Décima Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XXV, Octubre de 2013, Tomo 2, página 951, precedente en el que se ha precisado que, para que un tercero pueda ser considerado como adquirente de buena fe, éste debe de cumplir con los requisitos siguientes:

- **Que haya adquirido un derecho real sobre el bien inmueble de que se trate de quien aparece como titular registral, por virtud de un acto jurídico que se presuma válido al momento de la adquisición o de una resolución judicial.**
- **Que el derecho real adquirido a su vez haya sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad a favor del tercero adquirente;**
- **Que la adquisición sea a título oneroso, entendiéndose por tal, que debe existir una proporción razonable entre el valor de la cosa y el precio o contraprestación pagado por ella; y**

- **Que los vicios del título del vendedor no se desprendan claramente del propio Registro Público de la Propiedad, y que no haya indicios suficientes de su conocimiento por parte del tercero.**

Para explicar lo anterior y la naturaleza jurídica del tercero adquirente de buena fe para los efectos del registro, primero es necesario mencionar que el Registro Público de la Propiedad, de acuerdo a los considerando expresados en el Reglamento de dicha institución en el Estado de Morelos, se estableció que el registro inmobiliario es una institución jurídica que tiene como objetivos principales, el dar certeza a la transmisión de bienes y derechos registrables, la eficacia de las garantías que recaen sobre los mismos, la protección de adquirentes y acreedores, la defensa y legitimación de las titularidades inscritas y la publicidad de las mismas, dándole así una apariencia jurídica a lo asentado en sus archivos, y que de acuerdo a lo establecido en su artículo **18** de dicho reglamento, refiriendo principio de tracto sucesivo, el cual tiene por objeto lograr la mayor concordancia posible entre el contenido del registro y la realidad jurídica, es decir, que los titulares registrales y/o derechos inscritos se suceden unos a los otros encadenadamente y con continuidad, siendo para ello indispensable el antecedente registral para hacer posible inscribir los actos sucesivos; ello en virtud de que se asegure que un mismo derecho real no puede ser inscrito a la vez a favor de dos o más personas, a menos que exista copropiedad, por lo que para hacer una inscripción debe de existir una que le sirva de antecedente y que se cancele para que de esta manera haya una cadena ininterrumpida o sucesión continua de inscripciones, también llamado **principio de tracto sucesivo o tracto continuo**.⁴

⁴ ARTÍCULO 18.- PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.- También conocido como tracto continuo, es un principio de sucesión, de ordenación. De este principio resulta la



Asimismo encontramos dentro de dicha disposición otros principios que rigen el proceder del Registro Público de la Propiedad, como lo es el de **buena fe registral**,⁵ que consiste en que los datos que aparecen inscritos en el Registro Público serán verdad única y total a propósito de un determinado derecho real inmobiliario; el **principio de legitimación o exactitud** que otorga certeza y seguridad jurídica sobre los datos inscritos;⁶ así como el de **publicidad**, que es la exteriorización continua y organizada de situaciones jurídicas de trascendencia real, para producir que sea posible el conocimiento registral;⁷ esto último en atención a que las

posibilidad de llevar al Registro lo que provenga del titular inscrito, así como la prohibición de registrar lo que no emana de él.

Obedece también a la **finalidad de que se expresen con toda exactitud los antecedentes que recaen sobre una misma finca, por lo que también se conoce como requisito de previa inscripción**. El objetivo de este principio es lograr la mayor concordancia posible entre el contenido del registro y la realidad jurídica, es decir, que los titulares registrales y/o derechos inscritos se suceden unos a los otros encadenadamente y con continuidad. Es indispensable el antecedente registral para hacer posible inscribir los actos sucesivos. En virtud de este principio, un mismo derecho real no puede ser inscrito a la vez a favor de dos o más personas, a menos que exista copropiedad, por lo que para hacer una inscripción debe de existir una que le sirva de antecedente y que se cancele para que de esta manera haya una cadena ininterrumpida o sucesión continua de inscripciones.

⁵ ARTÍCULO 19.- PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL.- Los datos que aparecen inscritos en el Registro Público serán verdad única y total a propósito de un determinado derecho real inmobiliario, tanto para saber si el titular inscrito de ese derecho real puede disponer de él válidamente, como para saber si es válida la adquisición del mismo derecho por un tercero de buena fe que se sujetó a esos datos registrales y confió en ellos para adquirirlo. El Principio de fe pública registral implica cumplir las siguientes disposiciones: I. Los documentos inscritos producirán su efecto legal desde la fecha de su inscripción sin que puedan invalidarlos otros anteriores o posteriores no validados, y II.- Los asientos del Registro Público en cuanto se refieran a derechos inscribibles o anotables, producen todos sus efectos, salvo resolución contraria. La inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado preventivamente, surtirá sus efectos desde la fecha en que esta anotación los produjo.

⁶ ARTÍCULO 11.- PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN O DE EXACTITUD. Otorga certeza y seguridad sobre los derechos inscritos y consiste en el reconocimiento hecho por la norma jurídica para poder realizar un acto jurídico con eficacia. Implica la observancia a las siguientes normas:

I. El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito, y II. No podrá ejercitarse pretensión contradictoria del dominio de inmuebles o de derechos reales determinados sobre los mismos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

⁷ ARTÍCULO *10.- PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.- Es la exteriorización continua y organizada de situaciones jurídicas de trascendencia real, para producir que sea posible el conocimiento registral. La publicidad registral formal permite que cualquier persona pueda solicitar las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones, así como consultar las inscripciones personalmente. La publicidad

anotaciones en el registro engendran la presunción de certeza del derecho inscrito, presunción que admite prueba en contrario y, por ende, da seguridad jurídica entre tanto no sea destruida legalmente.⁸

Partiendo de las consideraciones y criterios reseñados, es posible advertir que, es cierto que la tendencia general de la ley es la de proteger al tercero de buena fe registral, a quien no es posible considerar como causahabiente de quien transmite un inmueble, siempre que este último sea quien

registral material en su aspecto positivo hace presumir que todo derecho inscrito existe y es conocido por todos; en su aspecto negativo, hace suponer que los derechos no inscritos en el Registro no existen, y por tanto, no surten efectos frente a terceros. En cumplimiento de este principio registral, deberán observarse las siguientes normas: I. El Instituto tendrá la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de las inscripciones contenidas en los libros o folios y de los documentos relacionados con dichas inscripciones que se encuentren archivadas, excepto en el caso de testamentos ológrafos en que se estará a lo dispuesto por el Código Familiar. En la consulta de propiedades deberá atenderse las limitaciones que respecto de los datos personales identificados como generales de las personas otorgantes de los actos jurídicos, señala la Ley de Información Pública Estadística y Protección de Datos Personales del Estado de Morelos; II. Los particulares podrán consultar las bases de datos y, en su caso, solicitar las certificaciones respectivas, previo pago de derechos correspondientes; III. El Registro Público podrá autorizar el acceso a la base de datos de esta institución a personas e instituciones que así lo soliciten y cumplan con los requisitos para ello, en los términos de este Reglamento y los lineamientos que se emitan, sin que dicha autorización implique en ningún caso inscribir o modificar los asientos registrales; IV. La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos; V. Los documentos que conforme a este Reglamento sean registrables y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen pero no producirán efectos en perjuicio de tercero, el cual sí podrá aprovecharse en cuanto le fueren favorables. La inscripción no convalida los actos o contratos que sean inexistentes o nulos con arreglo a las leyes; VI. El registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de nulidad resulte claramente del mismo registro. Lo dispuesto por esta fracción no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley, y VII.- Expedir certificaciones y constancias que le sean solicitadas en los términos de la Ley y de este Reglamento y expedir copias certificadas de los documentos en donde consten títulos de propiedad sólo a solicitud de las partes que intervinieron en la formación de los mismos, sus causahabientes o por mandato judicial.

⁸ ARTICULO *1808.- FORMALIDADES TRATANDOSE DE INMUEBLES INSCRITOS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD HASTA UN MONTO DETERMINADO. Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor no exceda de trescientos sesenta y cinco días de salario general mínimo en el momento de la operación, cuando la venta sea al contado puede hacerse transmitiendo el dominio por endoso puesto en el certificado de propiedad que el registrador tiene obligación de expedir al vendedor a cuyo favor estén inscritos los bienes. El endoso será ratificado ante el registrador quien tiene obligación de cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas, y previa comprobación de que están cubiertos los impuestos correspondientes a la compraventa realizada en esta forma, hará una nueva inscripción de los bienes vendidos, en favor del comprador. **La venta de bienes raíces no producirá efectos contra tercer sino después de registrada en los términos prescritos en este Código.**



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

aparezca como titular en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Sentado lo anterior, debemos decir que el presente juicio versa sobre la nulidad de la **transmisión parcial de fideicomiso y extinción parcial del mismo**, que otorgó **BANCO SANTANDER MÉXICO SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERA SANTANDER, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, quien por instrucciones expresas y en unión del fideicomisario en primer lugar **URBANIZADORA ALAMO, SOCIEDAD ANÓNIMA**, transmitió el dominio del inmueble objeto del contrato a *********, en su carácter de adquirente.

Ahora bien, es oportuno referir que la parte actora omite mencionar cual es el elemento esencial, de existencia o de validez, del cual carece el acto jurídico, realizado en la escritura pública *********, **pasada ante la fe el Notario aspirante a Notario, en su sustitución de la titular de la Notaría Número Uno de la Octava Demarcación Notarial**, sin embargo de la lectura de la demanda, la actora ********* también conocida como ********* afirma ser la propietaria del bien inmueble identificado como *********, es decir, se deduce que, solicita de la **nulidad absoluta derivada de la falta de objeto**.⁹

Dicho lo anterior, una vez que se ha expuesto el motivo de la nulidad solicitada por la actora así como la figura jurídica de **tercer adquirente de buena fe**, resulta necesario citar lo dispuesto por los dispositivos del Código Civil vigente

⁹ ARTICULO 36.- INEXISTENCIA. La carencia de algún elemento esencial del acto jurídico, produce su inexistencia en los siguientes casos:
I.- Cuando no contiene una declaración de voluntad expresa o tácita;
II.- Cuando falta el objeto o éste sea imposible;
III.- Cuando tratándose de los actos del estado civil, no se observen las solemnidades requeridas por la Ley Civil para los mismos, o no se otorguen ante los funcionarios que se indican en cada caso; y
IV.- Cuando la ley le niega todo efecto jurídico al acto, salvo que se declare que dicha privación de efectos es consecuencia de la nulidad.

para el Estado de Morelos, que resultan aplicables al caso y que son del tenor siguiente:

ARTICULO 42.- CARACTERISTICAS DE LA NULIDAD ABSOLUTA. La nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el Juez la nulidad. De ello puede prevalecerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o por la prescripción.

ARTICULO 43.- HIPOTESIS DE LA NULIDAD ABSOLUTA. Habrá nulidad absoluta en los siguientes casos: I.- Cuando haya ilicitud en el objeto, motivo o fin del acto, salvo que la Ley expresamente declare que dicha nulidad será relativa; y, II.- Habiendo lesión jurídica conforme a lo dispuesto por el artículo 13 de este Código.

ARTICULO 51.- NULIDAD DE DERECHOS TRANSMITIDOS A TERCERO. Todos los derechos reales o personales transmitidos a tercero sobre un bien, por una persona que ha llegado a ser propietaria de él en virtud de un acto anulado, quedan sin ningún valor y pueden ser reclamadas directamente del poseedor actual mientras no se cumpla la prescripción exceptuándose el caso en que se perjudiquen los derechos de los terceros adquirentes de buena fe, pues en tal hipótesis se estará a lo dispuesto para la protección reconocida por este Código a dichos terceros.

ARTICULO 52.- REGLAS SOBRE LOS EFECTOS RESTITUTORIOS DE LA NULIDAD. En cuanto a la restitución en la nulidad se seguirán las siguientes reglas:

- I.- Será absoluta operando en forma retroactiva integral, para los efectos instantáneos susceptibles de reposición;
- II.- Será parcial, operando para el futuro, respecto de los actos de tracto sucesivo que no sean susceptibles de reposición; si lo fueren, se aplicará la regla anterior;
- III.- Será inoperante respecto a las partes en los actos que implican situaciones irreparablemente consumadas. En este caso se aplicarán las reglas del enriquecimiento sin causa, a fin de evitar que una parte se enriquezca a costa de la otra;
- IV.- La de las prestaciones no podrá hacerse en perjuicio de terceros de buena fe, pero se aplicará lo dispuesto en la parte final de la fracción anterior, para evitar un enriquecimiento sin causa; y
- V.- Será inoperante respecto de situaciones jurídicas consolidadas por la prescripción positiva, respecto de una de las partes o de ambas. Los efectos restitutorios consignados en este numeral se aplicarán tanto en los casos de nulidad absoluta, como de nulidad relativa, salvo que para la primera, la ley prevenga expresamente que el acto no producirá efecto legal alguno.

Por lo que, en el caso en concreto, tenemos que el demandado *****, dentro del procedimiento se ha conducido como tercero adquirente de buena fe; siendo importante mencionar que de acuerdo a lo dispuesto por el



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

artículo 981 del Código Civil vigente para el Estado de Morelos,¹⁰ la buena fe se presume siempre y la mala fe se prueba, correspondiendo precisamente la carga de la prueba a aquel que alega la existencia de la misma, por lo que resulta conveniente realizar un estudio de la adquisición que el demandado ***** realizó respecto del bien inmueble ubicado en ***** , compraventa que celebró con los codemandados con **BANCO SANTANDER MÉXICO SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERA SANTANDER, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, quien por instrucciones expresas y en unión del fideicomisario en primer lugar **URBANIZADORA ALAMO, SOCIEDAD ANÓNIMA**, transmitió la propiedad a título oneroso el bien inmueble identificado como *****.

Ahora bien, el demandado ***** , para acreditar sus excepciones ofreció como pruebas las siguientes:

1.- La escritura pública *****, pasada ante la fe del Notario Público número uno de la Octava demarcación notarial del Estado de Morelos.

2.- Contrato privado de compraventa, de fecha veintiséis de noviembre del año dos mil nueve, celebrado entre el demandado ***** y **URBANIZADORA ALAMO, SOCIEDAD ANÓNIMA**, mismo que tuvo por objeto el bien inmueble ubicado en *****.

3.- Recibo de fecha cuatro de diciembre del año dos mil nueve, por concepto de pago de carta de instrucción de liberación de Fideicomiso del **BANCO SANTANDER MÉXICO** relativo al *****.

¹⁰ ARTICULO 981.- **PRESUNCION DE LA BUENA FE. La buena fe se presume siempre;** al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde la carga de la prueba. La posesión adquirida de buena fe no pierde ese carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente.

4.- Recibo de fecha nueve de diciembre del año dos mil nueve, por concepto de anticipo de transmisión de propiedad efectuado por el demandado ***** en favor de la Notaría Número Uno del Octavo Distrito en el Estado de Morelos.

5.- Recibo de fecha veintidós de febrero del año dos mil diez, por concepto de pago total por transmisión de propiedad efectuado por el demandado ***** en favor de la Notaría Número Uno del Octavo Distrito en el Estado de Morelos.

6.- Pago del Impuesto predial de fecha veintiuno de diciembre del año dos mil nueve, expedido por el *****, por el inmueble identificado con el número *****, **y como enterante la moral URBANIZADORA ALAMO, S.A.**

7.- Un recibo de documentos, de fecha nueve de diciembre del año dos mil nueve, para el efecto de celebrar un contrato de compraventa, mismo que fue expedido por la Notaría Número Uno del Octavo Distrito en el Estado de Morelos, relativo al multicitado inmueble a nombre de *****.

8.- Pago del Impuesto predial de fecha veintiuno de diciembre del año dos mil nueve, expedido por el *****, por el inmueble identificado con el número *****, **y como enterante la moral URBANIZADORA ALAMO, S.A.**

9.- Pagos del Impuesto predial de los años 2011, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019 expedidos por el *****, por el inmueble identificado con el número *****, **y como enterante *****.**

10.- Copia certificada del plano catastral del predio ubicado en *****, **con clave catastral *******, de fecha nueve de diciembre del año dos mil nueve.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

11.- Estado del pago de aportaciones cuota anual, de fecha dos de octubre del año dos mil diecinueve, a nombre de ***** , expedido por la mesa directiva de la asociación civil denominada COLONOS DE ***** S.E.L.A.U.S.A., a nombre de ***** , en la que se hace constar que el ***** , se encuentra al corriente en el pago de las mencionadas cuotas.

12.- **Boleta de inscripción de la cancelación parcial de fideicomiso, de fecha once de mayo del año dos mil diez, con folio electrónico inmobiliario ***** , expedida por el REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE MORELOS.**

13.- **Certificado de libertad y gravamen, de fecha dieciséis de diciembre del año dos mil nueve, relativo al inmueble identificado como ***** , por la operación de transmisión de la propiedad en ejecución de fideicomiso y extinción parcial del mismo, celebrado entre URBANIZADORA ALAMOS SOCIEDAD ANÓNIMA, como fideicomitente, BANCO DE LONDRES Y MÉXICO, actualmente BANCO SANTANDER como fiduciario, y como adquirente *****.**

14.- Aviso preventivo de fecha uno de marzo del año dos mil diez, del inmueble y la operación descrita en el número inmediato anterior.

15.- **Certificado de no adeudos, expedido por la TESORERÍA MUNICIPAL DE INGRESOS Y RECAUDACIÓN DEL MUNICIPIO DE TÉMIXCO, MORELOS, a nombre de URBANIZADORA ALAMO, SOCIEDAD ANÓNIMA, como propietario del inmueble ubicado en Calle Cocoa Beach, del Fraccionamiento ***** ***** , con cuenta catastral *****.**

16.- **Avalúo estimativo comercial realizado por el Corredor Público número Uno Plaza Estado de México, del que se deduce como precio del inmueble identificado como**

***** , con superficie de***** , el **valor comercial de \$245,000.00 (DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.).**

17.- Dos recibos fiscales, expedidos por la Secretaría de Finanzas y Planeación, Subsecretaría de Ingresos, a nombre de ***** , por concepto de transmisión de propiedad y consulta de libro del Registro Público de la Propiedad, del Estado.

18.- Una solicitud única de trámite, expedida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Dirección de Desarrollo Urbano, de fecha uno de diciembre del año dos mil diecisiete, en la que se asentó como datos del propietario el nombre de ***** , del cual derivó el alineamiento y número oficial con folio ***** , previa inspección, del inmueble ubicado en ***** , a nombre de ***** .

19.- Certificado de Libertad o Gravamen, de fecha cinco de marzo del año dos mil diecinueve, relativo al inmueble identificado como ***** , en el que aparece como propietario del mismo ***** .

20.- Solicitud única de trámite, expedida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Dirección de Desarrollo Urbano y Regularización de la Tenencia de la Tierra, de fecha doce de abril del año dos mil diecinueve, en la que se asentó como datos del propietario el nombre de ***** , y ubicación del predio como: ***** , **para la construcción nueva de ciento treinta metros ochenta y seis centímetros cuadrados, en dos niveles.**

21.- Una constancia dirigida al contribuyente, de fecha dieciséis de abril del dos mil diecinueve, relativo a la cuenta catastral ***** , en el que se informó que el inmueble contaba con valor catastral de **\$245,400.00 (DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.).**



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

22.- Copia certificada del Plano Catastral con clave

*****, del predio ubicado en ***** , como causante
*****.

Documentales a las que, en términos de lo dispuesto por los artículos 437, 490 y 491 del Código Procesal Civil, se les otorga valor probatorio, debiendo presumir la certeza y valor pleno de las documentales públicas, pues la mismas fueron expedidas por funcionarios públicos en el desempeño de sus funciones, y que a excepción de la que es materia de la acción de nulidad, no fueron contradichas en cuanto a su autenticidad por la parte actora, y por cuanto a las documentales privadas se les otorga valor probatorio, pues las mismas se encuentran adminiculadas con las documentales públicas ya precisadas, y que surten eficacia probatoria en los siguientes términos:

Es oportuno precisar que en la protocolización de la escritura pública ***** , pasada ante la fe del Notario Público número uno de la Octava demarcación notarial del Estado de Morelos, fueron acompañados los antecedentes registrales del bien inmueble ubicado en ***** , que según el propio informe rendido por el entonces Director del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, no existe antecedente registral alguno en favor de la parte actora, lo que permitió la transmisión del dominio celebrado entre **URBANIZADORA ALAMOS SOCIEDAD ANÓNIMA**, como **fideicomitente**, **BANCO DE LONDRES Y MÉXICO**, actualmente **BANCO SANTANDER** como **fiduciario**, y como adquirente *****; respecto del antecedente registral identificado con folio real electrónico ***** , en el que se advierte la inscripción de la transmisión de propiedad en ejecución de fideicomiso y extinción parcial del mismo, así como el

correspondiente **aviso preventivo**, de la mencionada operación.

Por otra parte, quedó plenamente acreditado que desde el año dos mil diez, en que el demandado *********, adquirió la propiedad del multicitado inmueble, se ha conducido ante las autoridades administrativas como propietario del mismo, sin que exista antecedente alguno de que se le hubiere perturbado en su posesión hasta el inicio del presente juicio, quedando acreditado que adquirió un inmueble que constaba únicamente de un predio sin construcción, y posterior a ello le fue otorgado un permiso para construcción, además de realizar el pago del impuesto predial desde el momento que adquirió el mismo.

Además, quedó plenamente acreditado que el valor comercial que le fue atribuido al inmueble precitado en el contrato que ahora se pretende nulificar, derivó del peritaje practicado por un corredor público, sin que dentro de los autos exista prueba alguna que contravenga el valor estimado por la cantidad de **\$245,000.00 (DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, al momento de la operación.

En ese sentido, debemos concluir que de la documental pública consistente en escritura *********, pasada ante la fe del Notario Público número uno de la Octava demarcación notarial del Estado de Morelos, se le otorga pleno valor probatorio en términos de los dispuesto por el artículo 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y resulta eficaz para acreditar que el informe que fue proporcionado por el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Morelos, a petición del Notario Público en mención, no se informó el acto traslativo de dominio con el cual la parte actora pretende acreditar la propiedad del multicitado inmueble.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

No es óbice a lo anterior, que se encuentra desahogada dentro de los autos la prueba **confesional a cargo de la codemandada URBANIZADORA ALAMOS, SOCIEDAD ANÓNIMA**, en la que dicha moral reconoció que realizó un contrato de promesa de compraventa con *********, y que a su vez éste le notificó que realizó una cesión de derechos de dicho contrato a favor de la ahora actora, y que esta última cumplió con las obligaciones adquiridas derivadas de dicha cesión, y que pese a ello la mencionada moral enajenó el inmueble identificado como *********, al codemandado *********; sin embargo, en términos de lo dispuesto por los artículos **416, 426, 427 y 490** del Código Procesal Civil, la mencionada probanza no tiene alcances para acreditar que el demandado *********, **haya tenido conocimiento del acto traslativo de dominio celebrado entre el tercero ajeno al presente juicio ***** y la codemandada COMERCIALIZADORA ALAMOS, SOCIEDAD ANÓNIMA**, ni mucho menos de la cesión de derechos que se realizó entre aquel y la ahora actora.

Por otra parte, del **informe rendido por la Tesorería Municipal de la Dirección de Finanzas, de la Jefatura de Ingresos del ******* se deduce que en relación con el inmueble identificado con la clave catastral *********, aparecen como propietarios ******* y/o *******, URBANIZADORA ALAMOS S.A. y *********, sin embargo, el registro inmediato anterior, previo a la traslación de dominio materia de la acción, quien aparecía como propietario, era la codemandada **URBANIZADORA ALAMOS SOCIEDAD ANÓNIMA**, tan es así que dentro de los antecedentes de la escritura pública *********, pasada ante la fe del Notario Público número uno de la Octava demarcación notarial del Estado de Morelos se expidió el **certificado de no adeudos del pago del impuesto predial, en el que apareció como propietario del inmueble la citada moral, y no la actora**, de lo

que resultó posible la transmisión de la propiedad y con ello la imposibilidad de que el demandado *****, tuviera conocimiento del carácter de propietaria con el que se ostenta la actora.

Aunado a lo anterior, de acuerdo al estudio ya realizado de la buena fe registral, ha quedado claro que la autoridad competente para la inscripción de los actos traslativos de dominio es el **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES antes REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO**, toda vez que el pago del predial es un impuesto que tiene por objeto enterar a la tesorería municipal un gravamen por la propiedad o posesión inmobiliaria sin perjuicio del destino del bien, y por su parte el mencionado instituto, entre sus funciones, tiene la publicidad a terceros sobre la persona que ostenta la propiedad de los inmuebles ubicados dentro del Estado de Morelos, y, que se encuentran dentro del comercio.

En consecuencia, siendo que de la escritura *****, pasada ante la fe del Notario Público número uno de la Octava demarcación notarial del Estado de Morelos, no se advierte antecedente alguno de inscripción de gravamen, aviso traslativo de dominio, ni mucho menos la traslación de propiedad celebrada entre ***** y **URBANIZADORA ALAMOS, SOCIEDAD ANÓNIMA**, así como la cesión de los derechos del contrato de promesa de compraventa que la actora alega haber efectuado con el citado tercero; por tanto, no existe elemento de prueba alguno que refute la calidad de tercero de adquirente de buena fe del demandado *****.

Lo anterior es así, dado que el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, era el encargado de brindar certeza y seguridad jurídica sobre los derechos inscritos, los cuales gozan de una



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

presunción de veracidad que se mantiene hasta en tanto no se muestre su discordancia entre el registro y la realidad.

Por lo que, el derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento o folio real respectivo; pues en caso de estimar lo contrario, se violentaría en perjuicio de los justiciables los actos jurídicos que se realizaran sobre adquisición de inmuebles, institución pública en la que se deposita la buena fe de certidumbre por ser la encargada de dar publicidad a los actos jurídicos susceptibles de ser inscritos.¹¹

En efecto, de autos se advierte que en la formación de la escritura pública número ***** , pasada ante la fe del Notario Público número uno de la Octava demarcación notarial del Estado de Morelos, que contiene el acto traslativo de dominio del inmueble identificado como *****

***** , ubicado en la ***** , contrato celebrado entre **BANCO SANTANDER MÉXICO SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERA SANTANDER, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, por instrucciones expresas y en unión del fideicomisario en primer lugar **URBANIZADORA ALAMO, SOCIEDAD ANÓNIMA**, vendieron a ***** , el citado inmueble, acto jurídico legalmente válido pues se aprecia fueron cumplidos todos y cada uno de los elementos esenciales y de validez que establece la ley aplicable, habida cuenta que como se analizó en el apartado anterior, al momento de la celebración del acto se tuvo a la vista el antecedente registral, en el cual según datos proporcionados por el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio, no aparecía antecedente alguno de propiedad de la parte actora respecto del bien objeto del contrato; constando dichos datos en el certificado de gravámenes expedido en

¹¹ Lo cual encuentra sustento legal en los Artículos referidos en la cita 7 del presente fallo.

su momento al Notario Público ante el cual se celebró el acto jurídico, documento que fue base para la elaboración y elevación de la mencionada escritura pública; reuniendo por tanto los requisitos establecidos en el artículo 23 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, que contempla que el derecho del registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada en el asiento respectivo del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado,¹² aunado a que el certificado de libertad de Gravamen expedido y suscrito por el Director de Certificaciones del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de fecha **cinco de marzo del año dos mil diecinueve**, (FOJA 208 Tomo II), al que se le otorgó pleno valor probatorio de la cual se deduce que la persona que aparece como actual propietaria del multicitado inmueble es *****.

Por tanto, se presume que al momento de la protocolización de la escritura pública *****, pasada ante la fe del Notario Público número uno de la Octava demarcación notarial del Estado de Morelos, no existía antecedente alguno que impidiera la celebración del contrato de transmisión de dominio, ahí plasmado; pues se celebró ante un fedatario público, quien observó las formalidades legales necesarias para la elaboración de la mencionada escritura pública.

¹² **ARTÍCULO 23.-** PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN O DE EXACTITUD. Otorga certeza y seguridad sobre los derechos inscritos. Reconocimiento hecho por la norma jurídica para poder realizar un acto jurídico con eficacia e implica la observancia a las siguientes normas:

I.- El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito, y II.- No podrá ejercitarse pretensión contradictoria del dominio de inmuebles o de derechos reales determinados sobre los mismos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Es oportuno mencionar que, han quedado acreditados los elementos necesarios para la actualización de la figura de tercero adquirente de buena fe, ya que además de lo anterior, con la documental pública consistente en el certificado de libertad de Gravamen expedido y suscrito por el Director de Certificaciones del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de fecha **cinco de marzo del año dos mil diecinueve**, (FOJA 208 Tomo II), quedó plenamente acreditado que a la fecha de la presentación de la demanda **el derecho real adquirido por *******, a su vez fue debidamente inscrito en el Instituto de **Servicios Registrales y Catastrales del Estado**, hecho que incluso fue reconocido por la actora, al mencionar que así se percató de la existencia de la escritura pública objeto del presente juicio.

Por lo que, respecta al precio de la cosa, objeto de la escritura pública materia de la acción de nulidad, con el contenido de ésta, los antecedentes que se integraron a la misma tales como el avalúo comercial practicado por el Corredor Público Número Uno del Estado de México, así como la constancia dirigida al contribuyente, de fecha dieciséis de abril del dos mil diecinueve, quedó plenamente acreditado que el valor que pagó el demandado ***** , por el inmueble identificado como ***** ***** ***** , relativo a la cuenta catastral ***** , por la cantidad de **\$245,400.00 (DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, correspondía al valor del mercado.

En ese sentido, si tomamos en consideración lo dispuesto por el artículo 1730 del Código Civil vigente para el Estado de Morelos,¹³ la venta es perfecta y obligatoria para las partes,

¹³ ARTICULO 1730.- PERFECCIONAMIENTO DE LA COMPRAVENTA. *Tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el solo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio,*

por el solo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, es decir el precio debe ser a voluntad de las partes, sin que en el caso concreto pueda entenderse desproporcionado al valor real, conforme a lo antes precisado.

Por último, sin prejuzgar respecto a la legalidad del contrato de cesión de derechos celebrado entre *****, y la actora, así como el contrato de promesa de compraventa de aquel con la codemandada **URBANIZADORA ALAMOS, SOCIEDAD ANÓNIMA**, de las pruebas desahogadas en autos no se desprende la publicidad de los vicios alegados por la actora, pues el derecho real en el que funda su derecho, no fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad, y además no hay indicio alguno de su conocimiento por parte del tercero *****, lo que se traduce en la falta de legitimación en la causa de la actora para cuestionar el derecho de propiedad que actualmente ejerce ***** **sobre el bien inmueble ubicado en ***** , identificado como ***** , con clave catastral ***** , y una superficie de ***** , con las medidas y colindancias ahí precisadas.**

Por lo que, atendiendo a que quedó debidamente acreditada la **excepción, fundada en la figura de tercero adquirente de buena fe** en favor de ***** , deviene la improcedencia de la acción principal esto aunado a que, de las pruebas ofrecidas por la actora ya valoradas en párrafos que anteceden no son suficientes para destruir dicha presunción,

Sin que sea óbice a lo anterior, que si bien es cierto existen dentro de los autos diversas pruebas, en las que la actora funda la titularidad del derecho de propiedad, como

perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado, y a pesar de que no haya satisfecho el precio.

Tratándose de cosas no determinadas individualmente, la propiedad no se transmitirá al comprador sino hasta que la cosa le haya sido entregada real, jurídica o virtualmente, o bien cuando declare haberla recibido sin que materialmente se le haya entregado.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

son la documental privada de fecha treinta de septiembre del año de mil novecientos ochenta y dos, en la cual ***** , le cede los derechos que adquirió con el contrato **privado** de promesa de compraventa celebrado entre ***** y **URBANIZADORA ALAMO S.A.**, sin embargo, como ya se precisó anteriormente dichos actos jurídicos no fueron debidamente inscritos en el entonces, Registro Público de la Propiedad y del Comercio, para que de ello se pudiera presumir que el tercero adquirente ***** , pudiera tener conocimiento de tales hechos.

Cobra aplicación la siguiente tesis jurisprudencial que a la letra dice:

Registro digital: 168370, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: VI.3o.C. J/70, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVIII, Diciembre de 2008, página 824, Tipo: Jurisprudencia.

COMPRAVENTA. NO ES NULA SI EL ADQUIRENTE ES DE BUENA FE Y ADEMÁS SU VENDEDOR APARECE COMO PROPIETARIO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). Cuando no se demuestra que el comprador de un bien inmueble hubiera tenido conocimiento de que el mismo se vendió con anterioridad a una diversa persona, y la parte vendedora aparece en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio como su legítima propietaria, es inconcuso que aquél tiene el carácter de tercero adquirente de buena fe, por lo que no puede declararse la nulidad del contrato de compraventa que celebró, dado que los artículos 2137 y 2138, fracción IV y 2992, fracción II, del Código Civil para el Estado de Puebla, protegen a los adquirentes de buena fe.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 316/2000. Miguel Héctor Jiménez Santos. 1o. de septiembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Julieta Esther Fernández Gaona.

Amparo directo 168/2005. 16 de junio de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Violeta del Pilar Lagunes Viveros.

Amparo directo 361/2005. Óscar Fidel Castillo Pérez. 8 de diciembre de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Violeta del Pilar Lagunes Viveros.

Amparo directo 38/2006. Victoria Ramos Mora y otro, sus sucesiones. 9 de marzo de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretaria: Julieta Esther Fernández Gaona.

Amparo directo 314/2008. Francisco Coyotl Cuautle, su sucesión y otra. 16 de octubre de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Juana López Ramos.

Nota:

Por ejecutoria de fecha 9 de junio de 2004, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 98/2003-PS en que participó el presente criterio.

Por ejecutoria del 14 de julio de 2015, el Pleno en Materia Civil del Sexto Circuito declaró sin materia la contradicción de tesis 3/2013 derivada de la denuncia de la que fue objeto el criterio contenido en esta tesis, al estimarse que uno de los Tribunales Colegiados de Circuito contendientes se apartó del criterio en contradicción, al plasmar uno diverso en posterior ejecutoria.

Registro digital: 2002086, Instancia: **Primera Sala, Décima Época**, Materias(s): Civil, Tesis: 1a. CLIII/2012 (10a.), Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XIII, Octubre de 2012, Tomo 2, página 1216, Tipo: Aislada

TERCERO DE BUENA FE REGISTRAL. El Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria tiene por objeto dar estabilidad y seguridad jurídica al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles. Su función es dar a conocer la verdadera situación jurídica de un inmueble, tanto respecto del derecho de propiedad, como respecto de las cargas o derechos reales que pueda reportar el inmueble, con la finalidad de impedir fraudes en las enajenaciones y gravámenes sobre inmuebles. Lo anterior se logra mediante el cumplimiento de diversos principios registrales, como el principio de publicidad registral, que tiene por objeto dar publicidad a sus inscripciones, para que cualquier persona que consulte sus registros pueda tener la certeza de la situación de los inmuebles que están inscritos, así como los principios de legitimación y de fe pública registral, los cuales **otorgan una presunción iuris tantum de veracidad a las inscripciones**, que se mantiene hasta que se pruebe su discordancia con la realidad; pero si se trata de actos que afectan a terceros de buena fe, la presunción deja de admitir prueba en contrario, en cumplimiento a la finalidad de seguridad jurídica que persigue la institución. **Dichos principios tienen por objeto asegurar que el comprador de un bien inmueble lo adquiera de quien tiene el legítimo derecho, con la finalidad de que el asiento registral se repute verdadero y sea oponible a terceros, aun cuando a la postre resultara no serlo.** Las inscripciones inmobiliarias gozan de una presunción de veracidad, la cual beneficia a los terceros de buena fe. En consecuencia, cuando un tercero adquiere de buena fe, a título oneroso, un bien inmueble de quien aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad, si del propio registro no se desprende alguna causa de nulidad de las inscripciones, debe darse validez a la adquisición realizada por el tercero de buena fe, la cual debe prevalecer sobre cualquier otra que no derive del propio registro.

Contradicción de tesis 493/2011. Suscitada entre los Tribunales Colegiados Primero y Segundo, ambos del Trigésimo Circuito. 11 de abril de 2012. La votación se dividió en dos partes: mayoría de



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

cuatro votos por lo que se refiere a la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Unanimidad de cinco votos en cuanto al fondo. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Rosa María Rojas Vértiz Contreras.

Así pues, al haber existido la fe pública registral que se traduce en una absoluta concordancia de los asientos que figuran en el Registro Público de la Propiedad, se deduce la procedencia de la excepción como tercero adquirente de buena fe, planteada por ***** , pues al adquirir el bien inmueble ubicado en ***** , identificado como ***** , con una superficie de ***** , con cuenta catastral ***** , por medio del contrato celebrado en la escritura pública ***** , pasada ante la fe del Notario Público número uno de la Octava demarcación notarial del Estado de Morelos, debe considerarse como adquirente de buena fe pues, intervino un Notario, quien derivado de su función contaba con la fe pública necesaria, previa al otorgamiento de la escritura correspondiente, quien examinó todos los antecedentes registrados, de los que se advirtió la continuidad en los títulos de las personas que aparecían en los registros y por tanto no puede hablarse de nulidad de dichos actos, pues la escritura pública otorgada, ya mencionada y respecto de la cual se pretende su nulidad, tenía antecedentes registrales legalmente válidos, al haber continuidad en su registro, no existiendo impedimento legal alguno para la celebración del multicitado contrato, en términos de lo dispuesto por los artículos 51 y 52 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, y el diverso 23 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, que establecen que la nulidad de compraventa no tendrá efecto alguno sobre terceros adquirentes de buena fe, y en el reglamento referido que el derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular, en la forma expresada por el asiento

respectivo; por ello **la excepción antes analizada es suficiente para destruir la acción principal, planteada por la actora, de ahí la improcedencia de la misma.**

En ese sentido se dejan a salvo los derechos que la parte actora pudiera ejercitar contra los demandados **BANCO SANTANDER MÉXICO SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERA SANTANDER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, y URBANIZADORA ALAMO, SOCIEDAD ANÓNIMA,** pues derivado del sentido de la presente sentencia a nada llevaría realizar pronunciamiento alguno respecto de la acción ejercitada contra los mencionados demandados, toda vez que, la misma tendría efectos restitutorios, los cuales de acuerdo al caso que nos ocupa, derivado de la adquisición de buena fe, por parte del tercero, los mismos serían nugatorios; y para efectos, se absuelve a los mencionados demandados de las prestaciones que les fueron reclamadas en el presente juicio.

Por lo anterior no se analizan los elementos de prueba, diversos a los ya valorados, y que fueron aportados por la actora en lo principal, así como los ofertados por los codemandados, toda vez que en nada variarían el sentido del presente fallo.

Con fundamento en lo previsto por el artículo 164 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, no ha lugar a condenar al pago de gastos y costas en esta instancia, toda vez que no se encuentra acreditado que las partes se hayan conducido con temeridad o mala fe, en consecuencia se absuelve a las mismas del pago de dicha prestación, debiendo reportar cada parte los gastos que hayan erogado.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo además en los artículos 96 fracción IV, 101, 105, 106, 504, 505



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

y 506 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, conforme a lo expuesto en el considerando primero de ésta resolución.

SEGUNDO.- Se declara la falta de legitimación en el proceso de los codemandados **NOTARIO PÚBLICO NÚMERO UNO DE LA OCTAVA DEMARCACIÓN NOTARIAL DEL ESTADO, DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, ahora INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, así como del DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO MUNICIPAL DEL *******, por las razones expuestas en el Considerando III del presente fallo.

TERCERO.- La parte actora ***** también conocida como ***** , no acreditó la mala fe de ***** , quien si justificó su calidad como tercero adquirente de buena fe, y, con ello quedó acreditada dicha excepción, así como la de falta de acción; en consecuencia,

CUARTO.- Se declara la improcedencia de la acción intentada, por lo que, ha lugar a absolver a los demandados *****; **URBANIZADORA ALAMOS S.A.; INSTITUCIÓN DE CRÉDITO BANCO DE LONDRES Y MÉXICO S.A., actualmente BANCO SANTANDER MÉXICO SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER;** de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por la parte actora.

QUINTO.- Asimismo se dejan a salvo los derechos que la parte actora pudiera ejercitar contra los demandados **URBANIZADORA ALAMOS S.A., así como de la INSTITUCIÓN DE CRÉDITO BANCO DE LONDRES Y MÉXICO S.A., actualmente BANCO SANTANDER MÉXICO SOCIEDAD ANÓNIMA,**

INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER, conforme a lo expuesto en el cuerpo considerativo del presente fallo.

SEXTO. - No ha lugar a condenar al pago de gastos y costas en esta Instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió y firma, la Juez Primero Civil del Octavo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, Licenciada **LILLIAN GUTIÉRREZ MORALES**, ante la Tercer Secretaria de Acuerdos, Licenciada **MIROSLAVA IBARRA LIEVANOS**, quien autoriza y da fe.

yao