



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL
ESTADO DE MORELOS

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

Cuernavaca, Morelos, a siete de diciembre de dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver los autos del Toca Civil 512/2021-12, relativo al recurso de apelación interpuesto por el abogado patrono de la parte actora, en contra de la **sentencia definitiva de dos de agosto del dos mil veintiuno**, dictada por la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado, con sede en Xochitepec, Morelos, en el **JUICIO ORDINARIO CIVIL sobre nulidad de escritura** promovido por ***** también conocida como ***** en contra de 1.- *****, 2.- **NOTARIO PÚBLICO NÚMERO ***** DE LA OCTAVA DEMARCACIÓN NOTARIAL DEL ESTADO DE MORELOS**, 3.- *****, 4.- ***** actualmente **BANCO ******* , 5.- **DIRECTOR ******* ahora ***** , dentro del expediente número 581/2020-3; y,

RESULTANDOS:

1. El dos de agosto del dos mil veintiuno, el Juez Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado, con sede en Xochitepec, Morelos, dictó sentencia definitiva, cuyos puntos resolutive son los siguientes:

“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 ***** DE LA OCTAVA DEMARCACIÓN NOTARIAL DEL ESTADO, DIRECTOR DEL ******** ,

ahora ***** , así como del **DIRECTOR GENERAL** ***** , 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 ***** , ***** *****

actualmente **BANCO** ***** ; 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 ***** así como de la ***** actualmente **BANCO** ***** , 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.”

2. Inconforme con la resolución anterior, la actora ***** también conocida como ***** por medio del abogado patrono, con escrito¹ presentado el doce de agosto del dos mil veintiuno, ante el juez de origen, interpuso el recurso de **apelación**, el que fue admitido en efecto **suspensivo** por auto de fecha trece del mes y año citados respectivamente,² y que una vez substanciado en forma legal en esta Alzada, ahora se resuelve al tenor siguiente:

CONSIDERANDOS:

I. Esta Segunda Sala del Primer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos,

¹ Visible a foja 416 del cuaderno principal, tomo II.

² Ibídem 417.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL
ESTADO DE MORELOS

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

es competente para resolver el presente recurso, en términos de lo dispuesto por el artículo **99**, fracción **VII**, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, en relación con los numerales **2, 3**, fracción **I**, **4, 5**, fracción **I**, **15, 43** y **44** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos; así como de lo dispuesto por los artículos **18** y **26** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos en vigor.

II. Previo al análisis y calificación de los motivos de inconformidad esgrimidos, es deber de esta Sala pronunciarse sobre **la procedencia del recurso de apelación**; encontrando que acorde a lo previsto por el artículo **544 fracción III**³ del Código Procesal Civil vigente en el Estado son admisibles en efecto **suspensivo** cuando se trate de sentencias dictadas en juicios ordinarios, por tanto el efecto es **correcto**; así mismo el ordinal **532**⁴ fracción **I** del ordenamiento legal invocado, establece que serán apelables las sentencias definitivas, excepto cuando por disposición de la ley la sentencia definitiva no fuere apelable, de ahí que el recurso que se hizo valer **es idóneo**. Así también, conforme a lo dispuesto por el numeral **534** fracción **I**⁵ de la citada norma, el medio en cuestión debe interponerse dentro de los cinco días siguientes al de la notificación de la resolución recurrida, y en la especie de las constancias esta Alzada, advierte que la resolución fue

³ ARTICULO 544. Admisión de la apelación en el efecto suspensivo. La admisión de la apelación en el efecto suspensivo procederá:...

III. Cuando se trate de sentencias dictadas en juicios ordinarios; y,...

⁴ ARTICULO 532. Resoluciones apelables. Sólo podrán ser objeto de apelación las siguientes resoluciones de primera instancia:

I. Las sentencias definitivas e interlocutorias, en toda clase de juicios, excepto cuando la Ley declare expresamente que no son apelables; y,...

⁵ ARTÍCULO 534. Plazo para interponer la apelación. El plazo improrrogable para interponer el recurso de apelación será de:

I. Cinco días si se trata de sentencia definitiva; ...

notificada personalmente a la ***** también conocida como ***** el jueves cinco de agosto del año dos mil veintiuno, surtiendo efectos esa misma fecha, por lo que el término de los cinco días, inició el viernes seis y feneció el jueves doce del mismo mes, sin contar los días siete y ocho por ser inhábiles, todos del mes y año citados, luego entonces, si del sello fechador que aparece en el escrito visible a foja cuatrocientos dieciséis del expediente, se desprende que fue presentado el doce de agosto de dos mil veintiuno; es indudable que el recurso de apelación **es oportuno**.

III. Los motivos de disconformidad que esgrime ***** también conocida como *****, se encuentran glosados a fojas cinco a la ocho del toca en que se actúa.

Cabe mencionar que el estudio de los agravios se hará en términos del artículo **550** del Código Procesal Civil en vigor, esto es, se limitará a estudiar y decidir sobre los agravios que haya expresado la apelante, sin que pueda resolver cuestiones que no fueron materia de éstos o consentidos expresamente por las partes; máxime que se trata de un asunto civil, en cuyo caso, es de estricto derecho.

Previamente, es de puntualizarse que el presente recurso de apelación no implica una renovación de la instancia, esto es, que en la especie este Tribunal de Alzada se encuentra impedido a realizar un nuevo análisis de todos los puntos materia de la litis natural, así como de las pruebas aportadas



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL
ESTADO DE MORELOS

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

por las partes para determinar su valor legal, ello, porque atendiendo al contenido del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos en sus artículos **530**⁶ y **547**,⁷ establecen que el recurso de apelación tiene por objeto que el superior confirme, revoque o modifique la resolución del inferior; de tal manera que el examen que efectúe este Ad quem sólo se limitará a la sentencia apelada a la luz de los razonamientos jurídicos que realice la parte apelante en sus agravios, sin que pueda resolver cuestiones que no fueron materia de éstos o consentidos expresamente por las partes, como dispone el arábigo **550**⁸ de la misma norma, pues en caso de que los motivos de inconformidad resulten deficientes, esta autoridad revisora se encuentra impedida a suplir la deficiencia de la queja, en razón al principio de estricto derecho que rige al recurso de apelación en materia civil y por no actualizarse ninguna de las hipótesis en las que deba suplirse la deficiencia de la queja, dado que la recurrente no se trata de una persona menor de edad, ni que tenga capacidades diferentes.

Al respecto, sirve de sustento por analogía, la jurisprudencia del título y tenor:

PRINCIPIO DE ESTRICTO DERECHO. OPERA CON MAYOR RIGOR EN LA MATERIA MERCANTIL, QUE EN

⁶ ARTÍCULO 530.- Finalidad de la apelación. El recurso de apelación tiene por objeto que el Tribunal Superior de Justicia revoque, modifique o confirme la resolución dictada en primera instancia. La confirmación será, en todo caso, el resultado lógico jurídico de la improcedencia de la revocación o modificación solicitada.

⁷ ARTÍCULO 547.- Obligación de la expresión de agravios. Dentro del plazo y con los requisitos a que se refieren los artículos 534 y 536, la parte apelante tendrá la carga de ocurrir ante el Superior formulando por escrito la expresión de los agravios que en su concepto le cause la resolución apelada, los que deberán citar en forma expresa el texto de las disposiciones legales infringidas. Igualmente corresponde tal carga al apelante adherido. La promoción deberá dirigirse al Presidente del Tribunal Superior, quien la turnará a la Sala que corresponda conocer del recurso.

⁸ ARTÍCULO 550.- Requisitos de la sentencia de segunda instancia. La sentencia de segunda instancia se sujetará a lo siguiente: I.- Se limitará a estudiar y decidir sobre los agravios que haya expresado el apelante, sin que pueda resolver cuestiones que no fueron materia de éstos o consentidos expresamente por las partes...

LA CIVIL.⁹ En los juicios mercantiles opera con mayor rigor el principio dispositivo de estricto derecho que en las controversias de carácter meramente civil, lo que significa que a los contendientes, ante una actitud u omisión del órgano jurisdiccional que les perjudique, les compete actuar, promover y gestionar con más atención y cuidado, en el momento procesal oportuno, que sus pruebas sean admitidas y desahogadas, buscando con ello, que sus peticiones se satisfagan para inclinar el ánimo del juzgador y así lograr posiciones favorables ante la parte contraria.”

Ahora bien, lo expresado por la recurrente en sus argumentos de inconformidad, se resume en lo siguiente:

Sostiene que la Juez natural realizó una nula valoración de las pruebas ofrecidas por la apelante, al considerar suficiente la excepción opuesta por el demandado consistente en **“La prevista por el artículo 30 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y el Comercio por ser el demandado adquirente de “BUENA FE”**, porque vulnera el principio de exhaustividad, ya que únicamente se pronunció respecto de las defensas y excepciones y las pruebas ofrecidas por el demandado las cuales se encuentran viciadas de origen y de fondo y no debió valorarlas, sin embargo, determinó que este adquirió de buena fe; no así, sobre la acción incoada por la ahora recurrente y las pruebas que ofreció, soslayando que puso en movimiento el órgano jurisdiccional y que ofreció medios de prueba para acreditar la ilicitud de la enajenación realizada por los ***** y ***** actualmente Banco ***** restando valor alguno a los medios de convicción que ofreció la inconforme como las documentales públicas y

⁹ Tribunales Colegiado de Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXIII, Junio de 2006, Novena Época, con número de registro: 174859, Jurisprudencia, Materia(s): Civil, Tesis: I.6o.C. J/50, Página: 1045.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL
ESTADO DE MORELOS

7

Toca civil: 512/2021-12.
Expediente Número: 581/2020-3.
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ANGELES

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

privadas y con las cuales afirma que acreditó dicha ilicitud, así como el dolo y mala fe de los intervinientes en el acto jurídico del cual se demanda la nulidad absoluta.

Insiste que las documentales del demandado devienen de un supuesto acto jurídico posterior a la celebración del contrato de promesa de compra venta número 1054, de fecha quince de diciembre del año de mil novecientos setenta y ocho, celebrado entre ***** en su carácter de promitente comprador y la persona moral denominada ***** en su carácter de promitente vendedor, el cual fue cumplido en su totalidad por parte del promitente comprador y no así por el promitente vendedor, como se puede apreciar en los recibos de las fechas y por la cantidades indicadas por concepto de pago expedidos por dicha Moral a favor de ***** , relativos al contrato número 1054, que concatenados con las documentales públicas de los recibos de Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado de Morelos que comprueba que **realizó el pago por concepto de traslado de dominio** por cesión de derechos que realizó. ***** , a favor de la apelante del inmueble ahí descrito, y con ello acredita que desde el año de mil novecientos ***** , cumple con las obligaciones municipales por la tenencia y posesión del inmueble motivo del presente asunto, y corroborado con el informe de autoridad rendido el Director de Recaudación de Impuesto Predial, adscrito a la Tesorería del H. Ayuntamiento de Temixco, Morelos.

Circunstancia que fue advertida por la juez, pero, la demeritó y no concedió valor por el hecho de no estar inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales, además consideró que ello acredita que el demandado no tenía conocimiento de las irregularidades; argumento que no comparte la recurrente porque en todo momento actuó de mala fe y complicidad con la Moral citada, porque a sabiendas que terminó de pagar el inmueble, realizaron actos simulados y se negaron a protocolizar su contrato.

Un motivo más de disenso, es la falta de fundamentación y motivación a que se refiere el artículo 16 Constitucional, porque la juzgadora expuso razonamientos meramente subjetivos, los cuales son improcedentes.

Por último, se duele del resolutivo TERCERO, porque señala que la actora **no acredita la mala fe** de ***** , lo cual considera totalmente absurdo, haciendo hincapié que la Juez no analizó la acción que hizo valer, argumentando que a nada llevaría el estudio de la acción ejercitada contra los codemandados toda vez que la misma tendría efectos restitutorios; pues aduce que con esa intención promovió este juicio sin embargo la juez no entró a su estudio.

IV.- Los agravios son inoperantes.

Es así porque, conforme a lo estipulado por el artículo **107** de la Ley Adjetiva Civil en vigor, toda resolución



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL
ESTADO DE MORELOS

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

judicial, una vez firmada, tiene a su favor la presunción de haberse pronunciado con conocimiento de causa del Juez o Magistrado que la debe dictar, según la forma prescrita por la Ley y por órgano competente; de ahí que, atendiendo que el recurso de apelación tiene por objeto que el Tribunal Superior de Justicia revoque, modifique o confirme la resolución dictada en primera instancia, a la luz de los agravios que deberá contener una relación clara y precisa de los puntos de la resolución impugnada que el apelante considere le lesionen; los conceptos por los que a su juicio se hayan cometido; y, las leyes, interpretación jurídica o principios generales de Derecho que estime han sido violados, o por inexacta aplicación o falta de aplicación; esto es, la apelación es un medio de defensa establecido con el fin de revisar la sentencia dictada en el juicio natural, por lo que, es un instrumento técnico que tiende a asegurar un óptimo ejercicio de la función jurisdiccional, cuya materia se circunscribe a la sentencia dictada. En ese tenor, si no se está en el caso de suplir la deficiencia de los agravios en términos del artículo **550** del Código Procesal Civil de la Entidad, preinserto, no basta que el recurrente exprese sus agravios en forma genérica y abstracta, es decir, que se concrete a hacer simples aseveraciones para que este Ad quem emprenda el examen del fallo recurrido, sino que se requiere que el inconforme en tales argumentos exponga de manera razonada los motivos concretos en los cuales sustenta sus propias alegaciones, esto es, en los que explique el porqué de sus aseveraciones, pues de lo contrario los agravios resultarán inoperantes.

Tal y como acontece en la especie, dado que como se dijo en párrafos anteriores, el estudio de los agravios se hace de manera estricta porque la apelante no es menor de edad y tampoco es incapaz, por lo que, las manifestaciones que realiza en los agravios enlistados constituyen alegaciones generales que no controvierten de manera eficaz la sentencia objeto de Alzada, esto es, cuando arguye que se violenta el principio de exhaustividad porque al analizar la excepción opuesta por el demandado como adquirente de buena fe, se limitó a analizar las pruebas ofrecidas por el demandado las cuales se encuentran viciadas de origen y de fondo y no debió valorarlas, pero, aduce que la juez no valoró las pruebas que ofreció la inconforme en la secuela natural para acreditar la ilicitud de la enajenación realizada por los codemandados ***** y la |***** actualmente Banco ***** , restando valor alguno a los medios de convicción que ofreció la inconforme como las documentales públicas y privadas y con la cuales afirma que acreditó dicha ilicitud, así como el dolo y mala fe de los intervinientes en el acto jurídico del cual se demanda la nulidad absoluta. Manifestaciones de las cuales, no se desprende a qué pruebas se refiere y de qué manera comprueba el por qué la supuesta ilicitud que arguye y menos aún que los codemandados se hayan conducido con dolo y mala fe. Entonces, al no precisar el alcance probatorio de los mismos y la forma en que trascienden al sentido del fallo; devienen en **inoperantes**.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL
ESTADO DE MORELOS

11

Toca civil: 512/2021-12.
Expediente Número: 581/2020-3.
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ANGELES

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

Orienta las razones jurídicas previas, la **jurisprudencia** que en su texto refiere:

AGRAVIOS INOPERANTES EN LA REVISIÓN. LO SON LAS SIMPLES EXPRESIONES GENÉRICAS Y ABSTRACTAS CUANDO NO PROCEDE LA SUPLENCIA DE LA QUEJA DEFICIENTE.¹⁰

Si no se está en el caso de suplir la deficiencia de los agravios en términos del artículo 76 Bis, fracción VI, de la Ley de Amparo, no basta que el recurrente exprese sus agravios en forma genérica y abstracta, es decir, que se concrete a hacer simples aseveraciones para que el Tribunal Colegiado emprenda el examen de la legalidad de la resolución recurrida del Juez de Distrito a la luz de tales manifestaciones, sino que se requiere que el inconforme en tales argumentos exponga de manera razonada los motivos concretos en los cuales sustenta sus propias alegaciones, esto es, en los que explique el porqué de sus aseveraciones, pues de lo contrario los agravios resultarán inoperantes.

AGRAVIOS EN LA APELACIÓN. CUANDO SE ALEGA VALORACIÓN ILEGAL DE PRUEBAS, DEBE PRECISARSE EL ALCANCE PROBATORIO DE LAS MISMAS.¹¹

Cuando en apelación se alega la ilegal valoración de pruebas, los agravios deben expresar razonamientos jurídicos que pongan de manifiesto la violación de disposiciones legales por el Juez a quo al apreciar los medios de convicción, precisando también el alcance probatorio de tales medios de prueba, así como la forma en que éstos trascienden en el fallo, pues en caso contrario, es evidente que dichos agravios devienen en inoperantes por insuficientes.

Sigue siendo **inoperante** cuando alega que las documentales del demandado devienen de un acto posterior al contrato de promesa de compra venta número 1054 de fecha quince de diciembre del año de mil novecientos ***** , el

¹⁰ Registro: 176045, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXIII, Febrero de 2006, Materia(s): Común, Tesis: 1.110.C. J/5, Página: 1600.

¹¹ Época: Novena Época, Registro: 1013558, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Apéndice de 2011, Tomo V. Civil Segunda Parte - TCC Primera Sección - Civil Subsección 2 - Adjetivo, Materia(s): Civil, Tesis: 959, Página: 1075.

cual, aduce que quedó debidamente cumplido y tal circunstancia la comprobó con los recibos de pago que enlista y el pago de traslado de dominio por cesión de derechos que realizó ***** a favor de la apelante, y con ello, que cubre las obligaciones municipales por la tenencia y posesión del inmueble motivo del presente asunto, y con el informe de autoridad rendido el Director de Recaudación de Impuesto Predial, adscrito a la Tesorería del H. Ayuntamiento de Temixco, Morelos. También es **inoperante**, cuando dice que lo anterior fue advertido por la juez, pero, la demeritó.

Acontece así porque, aun en el supuesto sin conceder que como señala la inconforme que con los recibos de pago que enlista, el recibo de pago de traslado de dominio expedido por la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado de Morelos y el informe de autoridad rendido el Director de Recaudación de Impuesto Predial, adscrito a la Tesorería del H. Ayuntamiento de Temixco, Morelos, acredita que el contrato de promesa de compraventa quedo cumplido y que desde el año de mil novecientos ***** cumple con las obligaciones municipales por la tenencia y posesión del inmueble motivo del presente asunto; tales argumentos son insuficientes porque no logran destruir la parte toral de la sentencia de marras que señala:

*“En consecuencia, siendo que de la escritura ***** registrada en el libro ***** , foja ***** , de fecha ***** , pasada ante la fe del Notario Público número ***** de la Octava demarcación notarial del Estado de Morelos, no se advierte antecedente alguno de*



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL
ESTADO DE MORELOS

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

*inscripción de gravamen, aviso traslativo de dominio, ni mucho menos la traslación de propiedad celebrada entre ***** y ***** 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 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.

*En efecto, de autos se advierte que en la formación de la escritura pública número ***** registrada en el libro ***** , foja ***** de fecha ***** , pasada ante la fe del Notario Público número ***** de la Octava demarcación notarial del Estado de Morelos, que contiene el acto traslativo de dominio del inmueble identificado como ***** **Morelos**, ubicado en la calle ***** contrato celebrado entre ***** , por instrucciones expresas y en unión del fideicomisario en primer lugar ***** , 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 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 ***** , (FOJA ***** 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 ***** registrada en el libro ***** , foja ***** , de fecha ***** , pasada ante la fe del Notario Público número ***** 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.

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 ***** , (FOJA ***** 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**”.

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 DEL
ESTADO DE MORELOS

15

Toca civil: 512/2021-12.
Expediente Número: 581/2020-3.
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ANGELES

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

Esto es, que si bien es cierto como arguye que los documentos en que basa su acción, sean de fecha anterior al contrato mediante el cual el codemandado citado adquirió el bien raíz materia de la escritura cuya nulidad pretende, toda vez que, como resolvió la A quo, el demandado ***** comprobó el carácter de adquirente de buena fe, cuenta habida que a la fecha en que adquirió el bien no aparecía ninguna anotación ni gravamen a nombre de la actora, así como, que la escritura que contiene la compraventa quedó debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, y que de por sí es suficiente para sostener el fallo apelado.

Lo anterior, en razón que como sostuvo la juzgadora de primer grado, conforme a los dispositivos que transcribió, dentro de los principios que rigen el proceder del Registro Público de la Propiedad, como lo es el de **buena fe registral**, 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; 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; esto último en atención a que las 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.

Y que llevaron a concluir a la juez, 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 aparezca como titular en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Continúa siendo **inoperante**, cuando manifiesta la apelante que contrario a lo resuelto por la juzgadora, en todo momento el demandado actuó de mala fe y complicidad con la moral citada, porque a sabiendas que terminó de pagar el inmueble, realizaron actos simulados y se negaron a protocolizar su contrato; en razón que del agravio externado no se desprende en qué consistieron las actuaciones de mala fe y complicidad de los codemandados y menos aún la forma en que comprobó tales afirmaciones, por ende, se traducen en señalamientos generales que no constituyen un agravio.

Un motivo más de disenso, es la falta de fundamentación y motivación a que se refiere el artículo 16 Constitucional, porque la juzgadora expuso razonamientos meramente subjetivos, los cuales son improcedentes. Al igual que los anteriores agravios, este deviene **inoperante**, porque se limita a señalar la falta de fundamentación y motivación, y aduce que ésta es improcedente porque la juez sustentó el fallo en razonamientos subjetivos; empero no especifica el porqué de su alegación.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL
ESTADO DE MORELOS

17

Toca civil: 512/2021-12.
Expediente Número: 581/2020-3.
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ANGELES

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

Por último, se agravia de la determinación de la juez de no entrar al estudio de la acción intentada por la ahora apelante, porque consideró que a nada llevaría el estudio de la acción ejercitada contra los codemandados toda vez que la misma tendría efectos restitutorios. Argumento que también es **inoperante**, porque aduce la inconforme que con esa intención promovió este juicio y sin embargo la juez no entró a su estudio, es decir, además de no controvertir la parte de la sentencia que indica que a nada llevaría el estudio de la acción de la actora porque esta tiene como finalidad 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**; esto es, que aun en el supuesto sin conceder resultase cierto lo alegado en lo principal por accionante –aquí recurrente- no cambiaría la circunstancia fáctica derivada del carácter del demandado ***** **adquirente de buena fe**, máxime que la actora no acreditó la mala fe y complicidad con que dice se condujo la parte demandada.

V. En las anotadas condiciones, al resultar los agravios esencialmente **INOPERANTES**, lo procedente es **CONFIRMAR** la resolución impugnada.

Finalmente, si bien es cierto, al ser conforme de toda conformidad en la parte resolutive de la presente sentencia con la de primera instancia, en cuya hipótesis con fundamento

en lo dispuesto en el artículo **159, fracción IV** de la Ley Adjetiva de la materia aplicable al Estado de Morelos, cabría la condena a la actora y recurrente al pago de costas en ambas instancias, **empero**, se está ante una acción declarativa y en ese caso, sólo habrá lugar a condenar en costas si alguna de las partes hubiere actuado con temeridad o mala fe; sin que este Tribunal de Alzada advierta que la inconforme se haya conducido con temeridad o mala fe, y por ende, **no ha lugar a condenar al pago de costas en segunda instancia.**

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 105, 106, 530, 537, 548, 549 y 550 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, es de resolverse; y,

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Se **CONFIRMA** la sentencia definitiva de fecha **dos de agosto de dos mil veintiuno**, cuyos resolutivos quedaron asentados en el resultando "1" de la presente.

SEGUNDO.- No ha lugar a condenar al pago de costas en segunda instancia.

TERCERO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.
Con testimonio de esta resolución devuélvanse los autos al



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL
ESTADO DE MORELOS

19

Toca civil: 512/2021-12.
Expediente Número: 581/2020-3.
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES

juzgado de origen y, en su oportunidad, archívese el presente toca como asunto totalmente concluido.

A S Í, por **unanimidad** de votos lo resolvieron y firman los Magistrados Integrantes de la Segunda Sala del Primer Circuito del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, Maestra en Derecho **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS**, integrante, Maestra en Derecho **GUILLERMINA JIMÉNEZ SERAFÍN**, titular de la ponencia quince conforme al acuerdo del Pleno Extraordinario de fecha dieciocho de agosto de dos mil veintiuno y Maestro en Derecho **CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES**, integrante y Ponente en el presente asunto, ante la Secretaria de Acuerdos Mixta Licenciada **PATRICIA FRÍAS RODRÍGUEZ**, con quien actúan y da fe.

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

Las firmas que calzan la presente resolución corresponden al Toca Civil 512/2021-12, deducido del Exp. Núm 581/20-3.
CIAA/MLOH/cece.