

Toca Civil.46/2020-8  
Exp. Num. 533/17-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

**Cuernavaca, Morelos a veintiséis de  
Marzo de dos mil veintiuno.**

**VISTOS** para resolver de nueva cuenta los autos del Toca Civil número **46/2020-8**, formado con motivo del recurso de **APELACIÓN** interpuesto por la parte demandada, contra la **sentencia definitiva de dieciséis de agosto de dos mil diecinueve** dictada por la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, en el expediente civil número **533/2017-2**, relativo al juicio **ordinario civil reivindicatorio**, promovido por **\*\*\*\*\*** contra **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***; en cumplimiento a la ejecutoria de amparo directo número 368/2020 resuelta por el Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Octavo Circuito, correspondiente a la sesión celebrada vía remota el catorce de diciembre de dos mil veinte; y,

## **RESULTANDOS**

1.- El dieciséis de agosto de dos mil diecinueve, se dictó sentencia definitiva, en el juicio ordinario civil, sobre reivindicación de inmuebles, cuyos puntos resolutivos son los siguientes:

**“PRIMERO.-** *Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente juicio y la vía ordinaria civil es la correcta.*

Toca Civil.46/2020-8  
 Exp. Num. 533/17-2  
 Juicio: Ordinario Civil  
 Recurso: Apelación.  
 Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

**SEGUNDO.-** Los ciudadanos \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , no acreditaron su acción reconvenzional de nulidad y los demandados en reconvección \*\*\*\*\* , FRANCISCO RUBÍ BECERRIL, Titular de la Notaría número Tres de la Primera Demarcación Notarial del Estado, en Cuernavaca, Morelos, licenciado FABÍAN GERARDO LARA SID, Titular de la Notaría Pública número Diecinueve de Puebla, Puebla, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , no acreditaron sus defensas y excepciones, en consecuencia:

**TERCERO.-** Se absuelve a \*\*\*\*\* , FRANCISCO RUBÍ BECERRIL, Titular de la Notaría número Tres de la Primera Demarcación Notarial del Estado, en Cuernavaca, Morelos, licenciado FABÍAN GERARDO LARA SID, Titular de la Notaría Pública número Diecinueve de Puebla, Puebla, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de las prestaciones que les fueron demandadas en la demanda reconvenzional.

**CUARTO.-** La parte actora \*\*\*\*\* , por conducto de su administradora general \*\*\*\*\* , acreditó el ejercicio de su acción reivindicatoria, en tanto que los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , no acreditaron sus defensas y excepciones; en consecuencia,

**QUINTO.-** Se declara a \*\*\*\*\* , como legítima propietaria del \*\*\*\*\* , con superficie de \*\*\*\*\* M2 (\*\*\*\*\* metros cuadrados) y las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE, en \*\*\*\*\* metros, con lotes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* ; AL SURESTE, en \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, con lotes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* ; AL SUROESTE en \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* centímetros con lote \*\*\*\*\* Y AL NOROESTE, en \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros con calle \*\*\*\*\* .

**SEXTO.** Se condena a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , para que procedan a la desocupación y entrega a la parte actora, del lote de terreno \*\*\*\*\* , de \*\*\*\*\* , con superficie de \*\*\*\*\* M2 (\*\*\*\*\* metros cuadrados) y las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE, \*\*\*\*\* metros, con lotes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* ; AL

Toca Civil.46/2020-8  
 Exp. Num. 533/17-2  
 Juicio: Ordinario Civil  
 Recurso: Apelación.  
 Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*SURESTE, en \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, con lotes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; AL SUROESTE en \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros con lote \*\*\*\*\*; Y AL NOROESTE, en \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*.* Para tal efecto, se les concede un plazo de CINCO DÍAS contados a partir de la fecha en que cause ejecutoria la presente resolución, apercibidos que en el caso de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de ejecución forzosa.

**SÉPTIMO.-** Se absuelve a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , del pago de las prestaciones accesorias consistentes en frutos y daños y perjuicios.

**OCTAVO.** Se condena a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* al pago de gastos y costas que se hayan originado en la presente instancia, previa liquidación que al efecto formule la actora en ejecución de sentencia.

**NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.**

**2.-** La citada resolución fue apelada por los demandados, recurso resuelto por esta Primera Sala del Primer Circuito del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, el cinco de agosto de dos mil veinte, confirmando la sentencia de origen.

**3.** Inconformes los recurrentes, promovieron juicio de amparo directo, cual es identificado con el número 368/2020; resolviendo los Magistrados integrantes del Tribunal Colegiado en Materia Civil de Décimo Octavo Circuito, en sesión remota de catorce de diciembre de dos mil veinte amparar y proteger a los quejosos contra actos

Toca Civil.46/2020-8  
Exp. Num. 533/17-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

dictados por esta Sala; ordenando en su ejecutoria de amparo lo siguiente:

*“1. La autoridad responsable, deje sin efectos la sentencia impugnada en esta instancia de control constitucional.*

*2. Hecho lo cual, dicte otra en la que analice el agravio consistente en controvertir la falta de validez formal de dicho poder especial, con base a la Ley del Notariado del Estado de Puebla vigente el veinte de noviembre de dos mil nueve; y, con plenitud de jurisdicción, resuelva lo que en derecho estime conducente.”*

Mandamiento judicial, que se resuelve al tenor de los siguientes:

## **CONSIDERANDOS**

**I.- De la competencia.-** Esta Primera Sala del Primer Circuito Judicial del Estado, es competente para conocer y resolver el presente recurso, en términos de los numerales 86, 89, 91 y 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado; en relación con los artículos 37, 41, 45 fracción I y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, y numerales 518 fracción III, 530, 531 y 532, del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

**II.- Idoneidad, oportunidad y legitimación en el recurso.**

Toca Civil.46/2020-8  
Exp. Num. 533/17-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

El recurso de apelación **es idóneo** para combatir la sentencia definitiva de dieciséis de agosto de dos mil diecinueve, dictada por Juez Tercero Civil de Primera Instancia en el juicio ordinario civil, que dirimió controversia sobre la reivindicación de un bien inmueble; por lo tanto se actualiza la hipótesis prevista en la fracción <sup>1</sup> **del artículo 532 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos.**

Respecto de la **oportunidad** del recurso; esta Sala el cinco de noviembre de dos mil diecinueve, determinó en el toca civil 890/19-11; en la cual las partes aquí apelantes, interponen recurso de queja contra el auto que les negó la admisión del recurso de apelación por presentarse extemporáneamente ser fundado el recurso, ordenándose el trámite del recurso de apelación contra la sentencia definitiva; luego entonces, en términos de dicha resolución, se considera que el medio de impugnación propuesto por los apelante, se interpuso de forma oportuna, puesto que la sentencia se publicó en los estrados del juzgado de origen el veinte de agosto de dos mil diecinueve, surtiendo sus efectos al día siguiente, esto es el veintiuno de agosto del mismo año, siendo interpuesto el medio de impugnación el veintiocho de agosto de dos mil diecinueve; por lo que, el plazo

---

<sup>1</sup> **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

Toca Civil.46/2020-8  
Exp. Num. 533/17-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

de cinco días que se establece en artículo 534 fracción I del Código Procesal Civil, empezó a correr a partir del veintidós al veintiocho de agosto del dos mil diecinueve.

**IV. Oportunidad de la expresión de agravios.** La parte demandada y recurrente mediante auto de veintisiete de noviembre de dos mil diecinueve le fue admitido recurso de apelación, auto que le fue notificado el dos de diciembre de dos mil diecinueve, por lo que comenzó a correr el cómputo del plazo a partir del día tres de diciembre de dos mil diecinueve y concluyó el seis de enero de dos mil veinte, presentándolos el día seis de enero de dos mil veinte, esto de conformidad con lo que obra en la certificación a foja \*\*\*\*\* dentro del Toca en que se actúa, concluyendo así esta alzada que la parte recurrente compareció ante esta segunda instancia dentro de los diez días señalados en el artículo **536** del Código Procesal Civil del Estado, expresando los agravios que le irroga la resolución impugnada, los cuales se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones inútiles, y sin que la falta de transcripción produzca perjuicios a los apelantes, ya que dicha omisión no trasciende al fondo del presente fallo.

Orienta lo anterior, la tesis aislada del

texto y rubro siguiente<sup>2</sup>:

**“AGRAVIOS. LA FALTA DE TRANSCRIPCIÓN DE LOS MISMOS EN LA SENTENCIA, NO CONSTITUYE VIOLACIÓN DE GARANTÍAS.** *El hecho de que la sala responsable no haya transcrito los agravios que el quejoso hizo valer en apelación, ello no implica en manera alguna que tal circunstancia sea violatoria de garantías, ya que no existe disposición alguna en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que obligue a la sala a transcribir o sintetizar los agravios expuestos por la parte apelante, y el artículo 81 de éste solamente exige que las sentencias sean claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones, y con las demás pretensiones deducidas en el juicio, condenando o absolviendo al demandado, así como decidiendo todos los puntos litigiosos sujetos a debate”.*

**V. Actuaciones procesales.-** Con el objeto de darle una mejor comprensión al presente fallo, es pertinente destacar las actuaciones procesales que le anteceden al presente recurso.

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes común de los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, \*\*\*\*\*, a través de su

---

<sup>2</sup> Octava Época, No. Registro: 214290, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, XII, Noviembre de 1993, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 288.

Toca Civil.46/2020-8  
 Exp. Num. 533/17-2  
 Juicio: Ordinario Civil  
 Recurso: Apelación.  
 Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

Administradora única, demandó en la vía ordinaria civil de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, las prestaciones siguientes:

*“A) Que se reconozca a mi representada como única y legítima propietaria del inmueble identificado como lote número \*\*\*\*\*, de \*\*\*\*\*. Inmueble identificado catastralmente con la cuenta número \*\*\*\*\* e inscrito en el Registro Público de la Propiedad del mismo Distrito Judicial de Morelos bajo el folio electrónico Inmobiliario \*\*\*\*\*, mismo que cuenta con una superficie de \*\*\*\*\* metros con las siguientes medidas y colindancias Al NORESTE: en \*\*\*\*\* metros, colinda con lotes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, ALSURESTE: En \*\*\*\*\* metros, \*\*\*\*\* centímetros, colinda con lotes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, AL SUROESTE: En \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros colinda con lote \*\*\*\*\* , AL NOROESTE: En \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, colinda con \*\*\*\*\*; así como el dominio pleno del inmueble antes citado.*

*B.- LA REIVINDICACIÓN a favor de mi representada mediante resolución judicial emitida por su señoría del inmueble identificado como lote número \*\*\*\*\*, de \*\*\*\*\*.*

*C).- La entrega jurídica y material por parte de los demandados a favor de mi Representada del inmueble identificado como lote número \*\*\*\*\*, de \*\*\*\*\* , actualmente identificado como \*\*\*\*\*.*



Toca Civil.46/2020-8  
 Exp. Num. 533/17-2  
 Juicio: Ordinario Civil  
 Recurso: Apelación.  
 Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

D).- Que se condene a los demandados mediante sentencia correspondiente, al pago de los frutos producidos por el inmueble identificado como lote número \*\*\*\*\* , actualmente identificado como \*\*\*\*\* . Inmueble identificado catastralmente con la cuenta número \*\*\*\*\* e inscrito en el Registro Público de la Propiedad del mismo Distrito Judicial de Morelos bajo el folio electrónico Inmobiliario \*\*\*\*\* , mismo que cuenta con una superficie de \*\*\*\*\* metros con las siguientes medidas y colindancias Al NORESTE: en \*\*\*\*\* metros, colinda con lotes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , ALSURESTE: En \*\*\*\*\* metros, \*\*\*\*\* centímetros, colinda con lotes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , AL SUROESTE: En \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros colinda con \*\*\*\*\* , AL NOROESTE: En \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, colinda \*\*\*\*\* ; calculados desde el momento en que los demandados entraron en ilegal posesión de dicho inmueble, hasta la entrega del mismo, los cuales serán definidos por concepto de renta mensual, suma que será pagada a favor de mi representada.

E.- El pago de los daños y perjuicios ocasionados a mi representada por la imposibilidad de la libre disposición del inmueble identificado como \*\*\*\*\* . Inmueble identificado catastralmente con la cuenta número \*\*\*\*\* e inscrito en el Registro Público de la Propiedad del mismo Distrito Judicial de Morelos bajo el folio electrónico Inmobiliario \*\*\*\*\* , mismo que cuenta con una superficie de \*\*\*\*\* metros con las siguientes medidas y colindancias Al NORESTE: en

Toca Civil.46/2020-8  
 Exp. Num. 533/17-2  
 Juicio: Ordinario Civil  
 Recurso: Apelación.  
 Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

\*\*\*\*\* metros, colinda con \*\*\*\*\*  
 y \*\*\*\*\* , ALSURESTE: En \*\*\*\*\*  
 metros, \*\*\*\*\* centímetros, colinda  
 con lotes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* AL  
 SUROESTE: En \*\*\*\*\* metros  
 \*\*\*\*\* centímetros colinda con lote  
 \*\*\*\*\* , AL NOROESTE: En  
 \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\*  
 centímetros, colinda con \*\*\*\*\*; y  
 del cual se solicita la reivindicación,  
 EN VIRTUD DE QUE MI  
 REPRESENTADA ES LA  
 PROPIETARIA DEL MISMO, daños  
 que se acreditarán en el momento  
 procesal idóneo que asciende a la  
 cantidad de \$\*\*\*\*\* pesos \*\*\*\*\* ,  
 centavos Moneda Nacional) por cada  
 mes que los hoy demandados han  
 poseído el inmueble de forma ilegal,  
 materia del presente juicio.  
 F.-El pago de Gastos y Costas que se  
 origin por la tramitación del presente  
 juicio.”.

2.-Por auto de primero de septiembre de dos mil diecisiete, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar y correr traslado a los demandados, para que en el plazo de diez días dieran contestación a la demanda instaurada en su contra y opusieran las defensas y excepciones que a sus derechos corresponden.

3. Por auto de veintinueve de noviembre de dos mil diecisiete, se tuvo por presentados a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* dando contestación a la demanda incoada en su contra, oponiendo además sus defensas y excepciones. Así mismo, se admitió la reconvenición

Toca Civil.46/2020-8  
 Exp. Num. 533/17-2  
 Juicio: Ordinario Civil  
 Recurso: Apelación.  
 Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

planteada por los demandados contra \*\*\*\*\* ,  
 FRANCISCO RUBÍ BECERRIL, titular de la Notaria  
 número tres de la Primera Demarcación Notarial del  
 Estado; FABIAN GERARDO LARA SID, Titular de la  
 Notaría Pública Número Diecinueve de Puebla,  
 Puebla; \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* . En dicha reconvención  
 se solicitaron las pretensiones siguientes:

*“ a) La declaración judicial de que es nula e  
 inexistente la supuesta compraventa  
 formalizada en términos de la escritura  
 pública número \*\*\*\*\* de fecha  
 \*\*\*\*\* , volumen \*\*\*\*\* , pasada ante  
 la fe del Lic. Francisco Rubí Becerril, Titular  
 de la Notaría Pública número Tres de la  
 Primera Demarcación Notarial del Estado, en  
 Cuernavaca, Morelos.*

*b) Como consecuencia de la prestación que  
 antecede, la declaración de nulidad de todos  
 y cada uno de los testimonios y copias  
 certificadas que de la escritura precisada en  
 el inciso anterior se hayan expedido.*

*c) Como consecuencia de las prestaciones  
 reclamadas en los incisos a) y b) la  
 declaración judicial de que sea cancelada la  
 inscripción ante el instituto de Servicios  
 Registrales y Catastrales del Estado de  
 Morelos, de la escritura pública número  
 \*\*\*\*\* , efectuada con fecha \*\*\*\*\* ,  
 bajo el folio electrónico inmobiliario  
 \*\*\*\*\* registro \*\*\*\*\* , a fojas  
 \*\*\*\*\* , libro \*\*\*\*\* , volumen  
 \*\*\*\*\* , sección \*\*\*\*\* ,*

*d) Como consecuencia de la declaración de  
 cancelación de la inscripción de la escritura  
 pública número \*\*\*\*\* , efectuada con  
 fecha \*\*\*\*\* , bajo el folio electrónico  
 inmobiliario \*\*\*\*\* registro \*\*\*\*\* , a  
 fojas \*\*\*\*\* , libro \*\*\*\*\* , volumen  
 \*\*\*\*\* , sección \*\*\*\*\* , se ordene  
 girar oficio al Instituto de Servicios  
 Registrales y Catastrales del Estado de  
 Morelos, para tal efecto.*

Toca Civil.46/2020-8  
Exp. Num. 533/17-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:

**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*e) La declaración judicial de que es nula e inexistente el poder especial para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio irrevocable con dispensa de rendir cuentas a los mandantes y a sus herederos, a favor de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , contenido en el instrumento \*\*\*\*\* , volumen \*\*\*\*\* , del protocolo a cargo del notario público número 19, cuyo titular es el Lic. FABIAN GERARDO LUNA SAID, y por lo tanto nulo.*

*f) Como consecuencia de la prestación que antecede, la declaración de nulidad de todos y cada uno de los testimonios y copias certificadas que del instrumento antes precisado se hayan expedido, ordenando se gire oficio por los conductos oficiales, al archivo de notarías del Estado de Puebla, para que se realice las anotaciones correspondientes.*

*g) Como consecuencia de las prestaciones reclamadas en los incisos a), b), e) y f), se declare que todos los efectos generados con motivo de los instrumentos precisados quedan destruidos retroactivamente.*

*h) Como consecuencia de las prestaciones reclamadas en los incisos a), b), e) y f) la condena al pago de los daños y perjuicios ocasionados a los suscritos.*

*i) El pago de gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación de este juicio.”.*

4.- El siete y veintisiete de mayo de dos mil dieciocho, se tuvieron por presentados a los demandados, dando contestación a la reconvención plateada en su contra; oponiendo las defensas y excepciones.

5. El dos de octubre de dos mil dieciocho, se celebró la audiencia de conciliación y depuración y ante la incomparecencia de las partes y no haber excepciones de previo y especial pronunciamiento, se ordenó abrir el juicio a prueba.

6. Por auto de dieciséis de octubre de dos mil dieciocho fueron admitidas a la actora y demandados reconventionistas las siguientes pruebas: las documentales públicas; confesional y declaración de parte a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; pericial en materia de agrimensura y topografía; grafoscopia, caligrafía y documentoscopia; así como la testimonial.

7. El diecisiete de octubre de dos mil dieciocho, le fueron admitidos a los demandados y actores en reconvencción la confesional y declaración de parte a cargo de \*\*\*\*\* , FRANCISCO RUBÌ BECERRIL, Titular de la Notaria Número Tres de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos; FABIAN GERARDO LARA SID, Notario Público número Diecinueve de Puebla, Puebla; MARÌA TERESA AYÒN RODRÍGUEZ Y ALFONSO DÌAS AYÒN; documentales públicas; la pericial en materia de caligrafía, grafoscopía, grafología y grafometria, instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto legal y humana.

8. Concluidas la etapa probatoria, el dos de julio de dos mil diecinueve se ordenó poner la vista los autos para dictar el fallo definitivo.

9. El dieciséis de agosto de dos mil diecinueve, se dictó la sentencia definitiva objeto del recurso de apelación.

Toca Civil.46/2020-8  
Exp. Num. 533/17-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

## **VI.- Fondo de la Resolución.**

En la sentencia recurrida, la Juez primaria resolvió que los actores en reconvención no acreditaron sus pretensiones de nulidad e inexistencia de actos jurídicos; así como tampoco los demandados en reconvención no demostraron sus defensas y excepciones; por lo tanto fueron absueltos de todas y cada una de las prestaciones reclamadas en su contra.

Por el contrario, al analizar la acción principal de reivindicación, concluyó que la actora sí acreditó su acción, no así los demandados sus defensas y excepciones; en consecuencia, declaró como legítima propietaria del bien raíz objeto del juicio a \*\*\*\*\*; condenando a los demandados a la desocupación y entrega del bien; así como al pago de gastos y costas; y los absolvió del pago de daños y perjuicios y frutos.

## **VII.- Consideraciones de la concesión de amparo.**

El análisis de los argumentos del juicio de amparo y que esta autoridad debe subsanar, son los siguientes:

*“En efecto, como bien lo indican los quejosos, la sala responsable analizó la validez del Poder Especial para Pleitos y Cobranzas, Actos de*

*Administración y de Dominio Irrevocable con dispensa de rendir cuenta a los Mandantes y a sus Herederos, contenido en la Escritura Pública \*\*\*\*\* del Volumen \*\*\*\*\* pasada ante la fe del Notario Público número 19 del Estado de Puebla, Puebla, con base en una ley inaplicable al caso, por no estar vigente en la fecha de la celebración de tal instrumento notarial.*

*La sala responsable al analizar las formalidades de dicho instrumento notarial refirió: (transcribe análisis realizado por esta sala)...*

*De lo antes transcrito, se advierte que la sala responsable fundó y motivó tales argumentos, con base en la Ley del Notariado del Estado de Puebla vigente en una época diversa a la fecha en que se celebró el Poder Especial para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio Irrevocable con dispensa de rendir cuentas a los Mandantes y a sus Herederos, contenido en la Escritura Pública \*\*\*\*\* del Volumen \*\*\*\*\* pasada ante la fe del Notariado Público número 19 del Estado de Puebla, Puebla.*

*Se afirma ello, porque el aludido poder especial es de fecha \*\*\*\*\*; por ende, la legislación notarial aplicable al caso no es la que invocó la sala responsable, pues ésta fue derogada el dos de febrero de dos mil cuatro.*

*Lo anterior se ve reflejado en el segundo punto transitorio de dicha normativa, pues este reza (transcribe artículo...)*

*Legislación ésta, que estuvo vigente hasta que fue derogada por diverso decreto del honorable congreso del Estado de Puebla, que expide la Ley del Notariado del Estado de Puebla,*

Toca Civil.46/2020-8  
Exp. Num. 533/17-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*publicado en el periódico oficial el día 18 de diciembre de 2009, pues en su punto resolutivo segundo estableció:*

*(...)*

*Consecuentemente como lo aducen los quejosos, la legislación aplicable al caso es la dos de febrero de dos mil cuatro, ya que ésta estuvo vigente en la data del aludido poder especial (\*\*\*\*\*) ya que estuvo vigente hasta diciembre de dos mil nueve.*

*Por ello, es que les asiste razón a los impetrantes de amparo en cuanto a que es incorrecta la apreciación de la sala responsable en el sentido que la ley aplicable para el acto jurídico es la Ley de Notariado del Estado de Puebla de mil novecientos sesenta y ocho, pues como ya se expuso, esta fue abrogada en dos mil cuatro y no en diciembre de dos mil nueve, como así lo aseveró la responsable.*

*Expuesto lo anterior, es menester destacar que la legislación al caso, en sus artículos 105 y 106 establecen:*

*“ARTÍCULO 105.- Escritura Pública es:  
a) El instrumento que el Notario asienta en el protocolo para hacer constar un acto o hecho jurídico autenticado con su sello y firma; y  
b) El instrumento en que el Notario redacta y firma los intervinientes para hacer constar un acto o hecho jurídico en documento original.”*

*“ARTÍCULO 106.- Para que las escrituras a que se refiere el inciso b) del artículo anterior sean válidas, se requiere además de que llenen las condiciones que bajo pena de nulidad exigen las leyes, lo siguiente:*

*I.- Que lo soliciten personalmente las partes, o sus apoderados;*

*II.- Que el contrato escrito satisfaga, en lo conducente, los requisitos que fija el artículo 110 de esta Ley;*



Toca Civil.46/2020-8  
Exp. Num. 533/17-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*III.- Que el contrato sea firmado por los intervinientes al margen de cada una de sus hojas y al final de la última, y que sea autorizado con la firma y sello del Notario en los mismos lugares y*

*IV.- Que el Notario lo agregue al apéndice y extienda en su protocolo un acta en la que exprese, en breve extracto, la naturaleza y elementos esenciales del contrato, el número de hojas que contenga, la relación de sus anexos y que consigne las variaciones que por su voluntad de las partes u otro motivo, deba sufrir el texto del contrato original, cumpliendo con los requisitos que previene el mencionado artículo 108, en el caso de que alguno no se hubiere satisfecho. En el acta se expresará finalmente que, ésta y el contrato original fueron leídos y explicados a los intervinientes que lo consintieron, ratificaron y firmaron ante el Notario.”*

*De la literalidad de tales numerales, se desprende la exigencia de un requisito de validez formal respecto a los instrumentos notariales, a saber, que el contrato en ellos plasmado sea firmando por los intervinientes al margen de cada una de sus hojas y al final de la última, y que sea autorizado con la firma y sello del Notario en los mismos lugares.*

*Por ello, el que la sala responsable hubiere fundado y motivado el tema de validez del Poder Especial para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio Irrevocable con dispensa de rendir cuentas a los Mandantes y sus herederos, contenido en la Escritura Pública \*\*\*\*\* del Volumen \*\*\*\*\* pasada ante la fe del Notario Público número 19 del Estado de Puebla, Puebla, con base en una ley inaplicable al caso, es que*

Toca Civil.46/2020-8  
Exp. Num. 533/17-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*este tribunal colegiado estima que tal yerro, permeó en el debido proceso en perjuicio de los demandados, aquí quejosos, pues derivado de ello, la autoridad responsable omitió analizar si tal poder especial reúne o no los requisitos de validez formal que prevé la ley notarial de mérito...”*

**VII.- Agravios.** Del escrito de expresión de agravios, se desglosan los siguientes:

**a)** Se duele que la sentencia definitiva carece de sus elementos de fondo contenidos en el artículo 105 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos; como lo es la exhaustividad; toda vez, que la Juez primaria al momento de resolver la reconvencción formulada por los apelantes no analiza todas y cada una de las causas que, bajo su óptica, dan origen a la nulidad del Poder Especial para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio Irrevocable con dispensa de rendir cuentas a los Mandantes y a sus Herederos , contenido en la Escritura Pública \*\*\*\*\* del Volumen \*\*\*\*\* pasada ante la fe del Notario Público número 19 del Estado de Puebla, Puebla, ya que solo aborda el hecho de que dicho instrumento notarial no fue consentido por los apelantes, dejando de analizar que tal poder notarial no cumple con los protocolos que señala la ley de notarios del Estado de Puebla.

**b)** Tilda como agravio, la falta de

otorgar valor probatorio del dictamen emitido por el perito designado por los apelantes (caligrafía y grafoscopía), ya que contrario a la apreciación de la juez resolutora, de negarle valor probatorio, por haberse practicado con muestras contenidas en copias certificadas; con dicho dictamen se acreditó la falsedad de las firmas contenidas en el poder especial para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio irrevocable con dispensa de rendir cuentas a los mandantes y a sus herederos, a favor de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, contenido en el instrumento notarial \*\*\*\*\* del volumen \*\*\*\*\*, del protocolo del Notario Público número 19 de Puebla, Puebla, cuyo titular es el Licenciado Fabían Gerardo Lara Said.

c) Que la Juez primaria deja de advertir que para acreditar la nulidad del poder especial para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio irrevocable con dispensa de rendir cuentas a los mandantes y a sus herederos a favor de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, contenido en el instrumento \*\*\*\*\*, se ofrecieron entre otros medios probatorios las copias certificadas del volumen donde se encuentra el citado instrumento y del diverso número \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*, relativo al contrato de mutuo sin interés y garantía hipotecaria, celebrado entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* como acreedores y \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, como deudores, de las cuales se desprende que no obran las firmas

Toca Civil.46/2020-8  
Exp. Num. 533/17-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

al margen en la totalidad de sus hojas, con que se corrobora que nunca existió la voluntad de los apelantes para otorgar un poder con las características contendidas en dicho instrumento a favor de las personas que se mencionan en el mismo. Dejando de cumplir con los requisitos que señalan los artículos 105 y 106 de la Ley de Notarios Públicos del Estado de Puebla.

**d)** Advierte que contrario a lo señalado por la Juez A quo, en el sentido de que con la prueba confesional y declaración de parte a cargo del notario público número tres, Francisco Rubí Becerril, no se demostraron las pretensiones del actor en reconvención, ya que no se aprecia que el absolvente hiciera un reconocimiento de hechos que le perjudiquen; así como tampoco de las confesionales y declaración de parte a cargo de \*\*\*\*\*; \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; ya que con dichos elementos de prueba sí se demuestra la falsedad del documento y por ende su nulidad e inexistencia; puesto que las respuestas dadas a las posiciones e interrogantes formuladas se acreditó que nunca fue la intención de los apelantes, celebrar el acto jurídico contenido en la escritura \*\*\*\*\* , exhibida como base de la acción (compra-venta), puesto que los apelantes nunca participaron y nunca fue su voluntad celebrar compraventa, ya que \*\*\*\*\* como administradora de \*\*\*\*\* , y en lo personal refirió que no era necesario el consentimiento de los

apelantes para celebrar la compraventa, ya que fue su voluntad celebrarla de esa forma y por su parte \*\*\*\*\* , señala que ocupó el poder del que se pidió su nulidad, para celebrar la compraventa, pero que desconocía que los apelantes lo negaban y que no habían manifestado su consentimiento, refiriendo éste último hechos falsos, al mencionar que él no participó en el contrato de mutuo simple con interés y garantía hipotecaria que se contienen en el instrumento número \*\*\*\*\* , porque según fue celebrado con \*\*\*\*\* , lo que no es verdad, ya que ese instrumento fue celebrado por \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , como mutuantes; además \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , manifestaron que desconocen las causas y motivos de porqué el poder especial para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio irrevocable con dispensa de rendir cuentas a los mandantes y a sus herederos, supuestamente otorgado a su favor, según se firmó a pesar de que dejó de tener el carácter de accesorio al contrato bilateral del cual es condicionado o de la obligación para cuyo cumplimiento se otorgó y carece de justificación de forma tal que debe existir otro acto u obligación pendiente de cumplir para que tenga sustento y adicionalmente se dispensa de rendir cuentas sin justificación alguna, con lo que se corrobora que nunca fue nuestra intención celebrar un acto jurídico de ese tipo; y que reconocen que el inmueble objeto de reivindicación, se otorgó en garantía por razón del contrato de mutuo sin interés

Toca Civil.46/2020-8  
Exp. Num. 533/17-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

y con garantía hipotecaria, por lo tanto no podía ser vendido como era del conocimiento de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*.

e) Refiere causar agravios, la valoración otorgada a la confesión del demandado reconvenicional Rafael Gerardo Lara Sid, Notario Público número 19, del Estado de Puebla, Puebla; pues señala que dicha confesión constituye un indicio ineficaz para acreditar que \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , no otorgaron el poder especial para pleitos y cobranzas cuya nulidad se reclama, pues dicha confesión ficta es ineficaz, más aún cuando la prueba pericial en materia de grafoscopía y documentoscopía demostró la autenticidad de las firmas; determinación que es incorrecta, ya que se dejó de advertir las consideraciones de los actores en reconvenición en el sentido de que la protocolización del instrumento notarial carece de los elementos señalados en los artículos 105 y 106 de la Ley de Notarios Públicos del Estado de Puebla.

f) Estima infundadas e inmotivadas, las consideraciones plasmadas por la Juez al resolver la acción principal, ya que lo hace invocando la legislación del Estado de Morelos, olvidando que el instrumento refutado como nulo, supuestamente fue formalizado en el Estado de Puebla, en consecuencia para tal efecto debió de

tomar en consideración las disposiciones aplicables en esa entidad, para dirimir sobre su validez.

**g)** Refiere ser ilegal la sentencia dictada por el Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, al declarar procedente la acción principal planteada por \*\*\*\*\*, por conducto de su administradora única \*\*\*\*\* y condenar a los apelantes a la desocupación y entrega del bien inmueble objeto del debate; declarando infundadas e improcedentes las defensas y excepciones opuestas en la contestación de demanda; dejando de advertir que se demostró plenamente la nulidad del poder especial para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio irrevocable con dispensa de rendir cuentas a los mandantes y sus herederos, a favor de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, contenido en el instrumento volumen número \*\*\*\*\*, del protocolo del Notario Público número 19, y de la escritura pública número \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Lic. Francisco Rubí Becerril, Notario Público número Tres de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos. Además de que no pudo haber acto traslativo de dominio, ya que el inmueble objeto de la compraventa se encontraba dado en garantía por contrato de mutuo sin interés y con garantía hipotecaria; contrato que fue celebrado entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, como acreedores y \*\*\*\*\* y

Toca Civil.46/2020-8  
Exp. Num. 533/17-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

\*\*\*\*\* como deudores; y el contrato de compraventa fue celebrado \*\*\*\*\*, representada por \*\*\*\*\* en su carácter de administradora única y \*\*\*\*\*, quienes también participaron como mutuantes, con lo que se evidencia la inverosimilitud de la compraventa con la que se pretende acreditar la propiedad del inmueble para sustentar la procedencia de la acción reivindicatoria, al ser un acto simulado y por lo tanto inexistente; resultando ilegal la consideración de la juez plasmada al analizar la procedencia del primer elemento de la acción reivindicatoria, es decir, la propiedad de la cosa, propiedad que quedó desvirtuada con las copias certificadas de los instrumentos notariales 36,680 y 36,681; así como la confesional y declaración de parte de los demandados en reconvencción y la pericial en materia de grafoscopia y documentoscopia; al no reunir los requisitos de validez que para tal efecto establece la ley de Notarios Públicos del Estado de Puebla.

### **VIII.- Análisis de agravios.**

En este orden de ideas, se precisa que los agravios vertidos por los recurrentes serán analizados por este Cuerpo Colegiado en términos de lo dispuesto por el artículo **550 fracción I del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Morelos**, es decir, se limitará estudiar y decidir sobre los motivos de disenso que hayan expresado



los apelantes, sin que pueda resolverse cuestiones que no fueron materia de éstos o consentidos expresamente por las partes.

Así las cosas, confrontados los motivos de inconformidad expuestos por los apelantes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, con las consideraciones de la Juez A quo, se declaran en parte fundados, pero finalmente inoperantes por deficientes.

Resulta **fundado, pero inoperante** el argumento que señala relativo a la falta de exhaustividad de la sentencia, contraviniendo lo dispuesto por el artículo **105 de la Legislación Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos;** ya que no se analizaron todos y cada uno de los motivos por los cuales se solicitó la nulidad del poder especial para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio irrevocable con dispensa de rendir cuentas a los demandantes y a sus herederos a favor de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, contenido en el instrumento \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, del protocolo a cargo del Notario Público número 19, del Estado de Puebla, Puebla, cuyo titular es el Lic. Fabian Gerardo Lara Sid. Puesto que la causa de pedir, como lo refiere la Juez resolutora en la reconvención, se motivó en la nulidad de acto jurídico, siendo éste el poder especial para pleitos y cobranzas, actos de

Toca Civil.46/2020-8  
Exp. Num. 533/17-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

administración y dominio con dispensa de rendir cuentas a los mandatarios y herederos puesto que: 1) los mandantes no expresaron su consentimiento; 2) que las firmas que plasmaron en diverso acto jurídico (mutuo sin interés y garantía hipotecaria) fueron utilizadas para simular el poder especial tantas veces anotado; y 3) que el instrumento notarial no contiene los protocolos que enuncian los artículos 105 y 106 de la Ley de Notarios del Estado de Puebla, ya que no aparecen las firmas al calce y margen de todas las hojas que lo conforman, así como que los espacios (renglones) no son idénticos,

Es verdad que al analizar la acción reconvenzional, se consideró que con las pruebas periciales en materia de grafoscopia y documentoscopia, en especial el emitido por el perito designado por el juzgado, Licenciado ALEJANDRO RENÉ CANCINO ROMAY, se probó que las firmas que aparecen en los instrumentos notariales \*\*\*\*\* del volumen \*\*\*\*\*, de la Notaría Pública número 19 del Distrito Judicial de Puebla, Puebla, de fecha \*\*\*\*\*; instrumento notarial \*\*\*\*\* del volumen número \*\*\*\*\* de la Notaría Pública número 19 del Distrito Judicial de Puebla, Puebla, de fecha \*\*\*\*\*, **fueron puestas de puño y letra** por los apelantes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , tratándose de firmas auténticas, siendo cotejadas las firmas indubitables con los documentos originales que obran en el Archivo

General de Notarias del Estado de Puebla, Puebla; desestimando además valor y eficacia alguna a la pericial emitida por el perito designado por los actores reconventionales, \*\*\*\*\*; puesto que dicho dictamen no se advierte el cotejo de firmas indubitables con las originales que obran en documento cuestionado, basándose en las firmas que obran en documentos en copias certificadas; concluyendo que al no existir prueba idónea que refute la autenticidad de las firmas, declaró infundada su acción de nulidad de acto jurídico.

Misma conclusión que se reiteró al analizar el hecho de que las firmas que se utilizaron en diverso acto jurídico contenido en el instrumento notarial \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de la Notarial Pública número 19 del Distrito Judicial de Puebla, Puebla (contrato de mutuo sin interés y garantía hipotecaria), mismo que los reconventionistas aceptan haber firmado, fueron manipuladas para aparecer en el documento cuestionado (instrumento número \*\*\*\*\*), dichos argumentos no fueron debidamente probados, ya que no existieron elementos que así lo demostraran, toda vez que de la confesional y declaración de parte a cargo del Notario Número Tres de la Primera Demarcación Judicial del Estado de Morelos, Licenciado Francisco Rubí Becerril, no se aprecia que el absolvente reconociera tales hechos; misma circunstancia que la asiste a las confesionales y

Toca Civil.46/2020-8  
Exp. Num. 533/17-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

declaración de parte de \*\*\*\*\*, por conducto de \*\*\*\*\* por derecho propio y como administradora única de la persona moral y \*\*\*\*\*; puesto que ninguno de los citados reconoce hecho alguno; quedando únicamente como un indicio aislado la confesión ficta del Notario Público número 19 de Puebla, Puebla.

**Sin embargo como bien lo refieren los recurrentes, no se abordó el hecho de que el instrumento cuestionado no reúne los protocolos de la Ley de Notario del Estado de Puebla contenidos en los artículos 105 y 106, lo que conlleva a una violación contenida los artículos 17 de la Constitución Políticas de los Estados Unidos Mexicanos y 105 del Código Procesal Civil en vigor, mismo que impone en el dictado de las resoluciones judiciales la exhaustividad, es decir, el análisis de todos y cada uno de los puntos cuestionados.**

**Lo anterior se corrobora con el criterio aislado emitido por el Cuarto Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, emitido en la actual Décima Época, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 4, Marzo de 2014, tomo II; pagina 1772; del rubro y texto siguientes:**

Toca Civil.46/2020-8  
Exp. Num. 533/17-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

***“EXHAUSTIVIDAD. SU EXIGENCIA IMPLICA LA MAYOR CALIDAD POSIBLE DE LAS SENTENCIAS, PARA CUMPLIR CON LA PLENITUD EXIGIDA POR EL ARTÍCULO 17 CONSTITUCIONAL. El artículo 17 constitucional consigna los principios rectores de la impartición de justicia, para hacer efectivo el derecho a la jurisdicción. Uno de estos principios es el de la completitud, que impone al juzgador la obligación de resolver todos los litigios que se presenten para su conocimiento en su integridad, sin dejar nada pendiente, con el objeto de que el fallo que se dicte declare el derecho y deje abierto el camino franco para su ejecución o cumplimiento, sin necesidad de nuevos procedimientos judiciales o administrativos. Para cumplir cabalmente con la completitud exigida por la Constitución, se impone a los tribunales la obligación de examinar con exhaustividad todas las cuestiones atinentes al proceso puesto en su conocimiento, y esto se refleja en un examen acucioso, detenido, profundo, al que no escape nada de lo que pueda ser significativo para encontrar la verdad sobre los hechos controvertidos, o de las posibilidades que ofrezca cada medio probatorio. El vocablo exhaustivo es un adjetivo para expresar algo que se agota o apura por completo. El vocablo agotar hace referencia a llevar una acción de la manera más completa y total, sin dejarla inconclusa ni en la más mínima parte o expresión como lo ilustra el Diccionario de la Lengua Española: "Extraer todo el líquido que hay en una capacidad cualquiera; gastar del todo, consumir, agotar el caudal de las provisiones, el ingenio, la paciencia, agotarse una edición; cansar extremadamente". Sobre el verbo apurar, el diccionario expone, entre otros, los siguientes conceptos: "Averiguar o desentrañar la verdad ahincadamente o exponerla sin omisión; extremar, llevar hasta el cabo; acabar, agotar; purificar o reducir algo al estado de pureza separando lo impuro o extraño; examinar atentamente". La correlación de los significados destacados, con miras a***

Toca Civil.46/2020-8  
Exp. Num. 533/17-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

***su aplicación al documento en que se asienta una decisión judicial, guía hacia una exigencia cualitativa, consistente en que el juzgador no sólo se ocupe de cada cuestión planteada en el litigio, de una manera o forma cualquiera, sino que lo haga a profundidad, explore y enfrente todas las cuestiones atinentes a cada tópico, despeje cualquier incógnita que pueda generar inconsistencias en su discurso, enfrente las diversas posibilidades advertibles de cada punto de los temas sujetos a decisión, exponga todas las razones que tenga en la asunción de un criterio, sin reservarse ninguna, y en general, que diga todo lo que le sirvió para adoptar una interpretación jurídica, integrar una ley, valorar el material probatorio, acoger o desestimar un argumento de las partes o una consideración de las autoridades que se ocuparon antes del asunto, esto último cuando la sentencia recaiga a un medio impugnativo de cualquier naturaleza. El principio de exhaustividad se orienta, pues, a que las consideraciones de estudio de la sentencia se revistan de la más alta calidad posible, de completitud y de consistencia argumentativa.”***

Ahora bien, el acto jurídico es una manifestación de la voluntad con el fin de producir efectos de derecho que pueden consistir en crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones. No basta que el acto jurídico exista para pueda producir efectos inherentes a su naturaleza, sino que debe satisfacer además requisitos que la misma ley establece para la validez del mismo. Reunidos los elementos necesarios para su existencia y satisfechos los requisitos de validez, el acto

**debe reputarse como válido, esto es como eficaz para producir sus efectos jurídicos.**

**Entre las formas que la ley prescribe para la celebración de los actos jurídicos, se encuentra la llamada “escritura pública”, cuya característica principal es la de ser otorgada ante un funcionario con fe pública, como lo es el Notario Público; pero a su vez debe satisfacer ciertos requisitos, sin los cuales no podría tener eficacia para dar al acto la validez requerida por la ley y tales exigencias has sido objeto de reglamentación en un ordenamiento especial que es la ley del Notariado, donde se establece el contenido formal de la escritura pública y la forma en la que debe actuar el notario en su otorgamiento, precisándose como requisito fundamental el que el notario calce la escritura con su firma y sello, que es lo que viene a constituir lo que se le da el nombre de “autorización” de la escritura y que es parte integrante de la formalización del acto. Una vez que el notario calza con su firma y sello una escritura, ya se encuentra susceptible de producir sus efectos, sin perjuicio de la necesidad de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, en caso, para surtir efectos contra terceros. Dicha autorización debe surtirse una vez las partes firmen dicha escritura; en virtud de que desde ese momento,**

Toca Civil.46/2020-8  
Exp. Num. 533/17-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

se integra el acto de voluntad fehaciente de ellas.

Ahora bien, los recurrentes sostienen que el poder especial para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio irrevocable con dispensa de rendir cuentas a los mandantes y sus herederos, a favor de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , contenido en el instrumento \*\*\*\*\* , ES NULO, ya que del mismo no se desprende que obre firma al margen en la TOTALIDAD DE SUS HOJAS; por lo que al elaborarse se dejó de cumplir con los requisitos que para tal efecto establece el artículo 105 inciso b) y 106 de la Ley del Notariado Público.

Ahora bien, al consultar la Ley de Notariado del Estado de Puebla, vigente en la temporalidad de su expedición, en especial los artículos 105 y 106 que invocan los recurrentes, los mismos citan:

***“ARTÍCULO 105.- Escritura Pública es: a) El instrumento que el Notario asienta en el protocolo para hacer constar un acto o hecho jurídico autenticado con su sello y firma; y b) El instrumento en que el Notario redacta y firma los intervinientes para hacer constar un acto o hecho jurídico en documento original.”***

***“ARTÍCULO 106.- Para que las escrituras a que se refiere el inciso b) del artículo anterior sean válidas,***



***se requiere además de que llenen las condiciones que bajo pena de nulidad exigen las leyes, lo siguiente:***

- I.- Que lo soliciten personalmente las partes, o sus apoderados;***
- II.- Que el contrato escrito satisfaga, en lo conducente, los requisitos que fija el artículo 110 de esta Ley;***
- III.- Que el contrato sea firmado por los intervinientes al margen de cada una de sus hojas y al final de la última, y que sea autorizado con la firma y sello del Notario en los mismos lugares y***
- IV.- Que el Notario lo agregue al apéndice y extienda en su protocolo un acta en la que exprese, en breve extracto, la naturaleza y elementos esenciales del contrato, el número de hojas que contenga, la relación de sus anexos y que consigne las variaciones que por su voluntad de las partes u otro motivo, deba sufrir el texto del contrato original, cumpliendo con los requisitos que previene el mencionado artículo 108, en el caso de que alguno no se hubiere satisfecho. En el acta se expresará finalmente que, ésta y el contrato original fueron leídos y explicados a los intervinientes que lo consintieron, ratificaron y firmaron ante el Notario.”***

De la literalidad de tales numerales, se desprende la exigencia de un requisito de validez formal respecto a los instrumentos notariales, a saber, que el contrato en ellos plasmado sea firmando por los intervinientes al

Toca Civil.46/2020-8  
Exp. Num. 533/17-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

**margen de cada una de sus hojas y al final de la última, y que sea autorizado con la firma y sello del Notario en los mismos lugares.**

**En este orden de ideas, al consultar el instrumento notarial que señalan los recurrentes en efecto no se aprecia en su primera página las firmas al margen de los poderdantes, aquí recurrentes; sin embargo al calce de la misma se aprecian las firmas de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; así como una firma bajo la leyenda “AUTORIZO DEFINITIVAMENTE LA PRESENTE ESCRITURA. DOY FE”, y sellos con el Escudo Nacional y le leyenda Lic. Fabián Gerardo Lara Said Notario Público No. 9 Puebla, Puebla.**

**De lo anterior se advierte que aún y cuando no aparezca la firma en el margen de dicha escritura, no menos cierto es que en su calce si aparecen, lo que hace presumir la voluntad de las partes y por ende la autorización del Notario Público; luego entonces dicho instrumento público tiene eficacia plena desde el mismos momento en que el notario lo autoriza.**

**Máxime que los recurrentes no probaron la nulidad o inexistencia del acto jurídico con los medios de prueba que ofertaron, como lo son las confesiones y declaración de**

**parte de los demandados, pericial en materia de documentoscopia y grafoscopia, ni con las copias certificadas del instrumento del que se pretendió declararse su nulidad e inexistencia, e incluso las copias certificadas que anexan en su escrito de demanda de reconvención, se encuentra la inscripción del notario de haber certificado la identidad de los participantes con sus identificaciones oficiales, anotando el número de folios de aquellas y hace constar que habiendo leído en voz alta a los comparecientes el contenido de la escritura y explicando el valor, fuerza y alcance del mismo, plasmando su firma y sello de la notaria; en este sentido, se declara inoperante el agravio antes analizado, puesto que aún y cuando no se hayan analizado todas y cada una de las causales de nulidad e inexistencia invocadas, al ser resarcida dicha violación el resultado es el mismo, es decir, no se demostró con pruebas plenas y contundentes ni la inexistencia, ni la nulidad del poder especial para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio irrevocable con dispensa de rendir cuentas a los mandantes y a sus herederos otorgado por los apelantes el**

**\*\*\*\*\***

Ahora bien, misma inoperancia le corre al agravio que advierte la falta de valoración

Toca Civil.46/2020-8  
Exp. Num. 533/17-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

del dictamen emitido por el perito designado por los apelantes (caligrafía y grafoscopia); por lo siguiente:

En la sentencia que se analiza, la Juez primaria estimó que el dictamen emitido por el perito nombrado por los actores en reconvención no era confiable, porque no se cotejaron las firmas indubitables con las originales, basando su dictamen en copias certificadas. Para robustecer su consideración, invocó la tesis aislada VI.4<sup>o</sup>.2 K, que obra en la página 515 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo V, Enero de 1997, Novena Época; sin embargo, dicho criterio fue superado por contradicción de tesis, emergiendo el criterio de jurisprudencia siguiente:

**“PRUEBA PERICIAL CALIGRÁFICA Y GRAFOSCÓPICA REALIZADA SOBRE COPIAS CERTIFICADAS (LEGISLACIONES DEL ESTADO DE MÉXICO Y VERACRUZ).** *En cuanto la ley procesal señala que el Juzgador puede valerse de cualquier persona, cosa o documento para conocer la probable verdad, debe inferirse que el criterio que rige para la admisión de probanzas de los hechos controvertidos es la denominada libre cognición. Por ello, en el caso que se ofrezca por alguna de las partes la prueba pericial caligráfica y grafoscópica sobre copias certificadas para analizar la autenticidad de una firma dudosa, el Juez debe valorar en cada caso si la calidad de la copia permite el desahogo de dicha prueba y en consecuencia, determinar de manera fundada y motivada si la misma debe o no ser admitida, ello con el objeto de obtener una justicia completa y efectiva, principio que establece el artículo constitucional. Asimismo, si a juicio del perito, la copia*

Toca Civil.46/2020-8  
Exp. Num. 533/17-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*certificada contiene los elementos técnicos necesarios para su estudio, el juez podrá darle valor probatorio dependiendo del dictamen pericial, inclusive apoyándose de otros medios de convicción, como la lógica, la sana crítica y la experiencia.”*

En dicho criterio se observa que el Juez puede hacerse valer de cualquier persona, cosa o documento para conocer la probable verdad; y en el caso de que se ofrezca por alguna de las partes la prueba pericial caligráfica y grafoscópica sobre copias certificadas para analizar la autenticidad de una firma dudosa, el Juez debe valorar en cada caso si la calidad de la copia permite el desahogo de dicha prueba y en consecuencia, determinar de manera fundada y motivada si la misma debe o no ser admitida, ello con el objeto de obtener una justicia completa y efectiva, principio que establece el artículo 17 constitucional. Asimismo, si a juicio del perito, la copia certificada contiene los elementos técnicos necesarios para su estudio, el juez podrá darle valor probatorio dependiendo del dictamen pericial, inclusive apoyándose de otros medios de convicción, como la lógica, la sana crítica y la experiencia.

Bajo esta premisa, y al conferirle la actividad mental de la valoración de la prueba al Juzgador, conforme lo señala el artículo 490 de la Ley adjetiva Civil, este Cuerpo Colegiado considera

Toca Civil.46/2020-8  
Exp. Num. 533/17-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

que el dictamen emitido por el perito designado por los apelantes, alcanza valor probatorio de indicio, el cual confrontado con los dictámenes emitidos por peritos \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, pierde eficacia convictiva, puesto que no existió motivo alguno que le impidiera cotejar las firmas indubitables, ya que existe un oficio de colaboración al Director del Archivo General de Notarias del Estado de Puebla, para el efecto de que otorgara las facilidades para la práctica de dictámenes; luego entonces, haciendo uso de la lógica y de la razón, es más confiable, como lo advierte la Juez resolutora, la opinión pericial practicada con el cotejo de sus originales, máxime que la calidad de las firmas que parecen en la copia certificada del documento del cual se refuta su nulidad, no son del todo confiables; luego entonces, al ser un indicio no corroborado, el dictamen emitido por el perito \*\*\*\*\*, carece de eficacia convictiva para demostrar que las firma que aparecen en el instrumento notarial cuestionado no fueron estampados por puño y letra de los actores reconventionales, aquí apelantes.

Referente, a que la Juez primaria deja de advertir que para acreditar la nulidad del poder especial para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio irrevocable con dispensa de rendir cuentas a los mandantes y a sus herederos a favor de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, contenido en el instrumento \*\*\*\*\*, se ofrecieron entre otros

medios probatorios las copias certificadas del volumen donde se encuentra el citado instrumento y del diverso número \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*, relativo al contrato de mutuo sin interés y garantía hipotecaria, celebrado entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* como acreedores y \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, como deudores, de las cuales se desprende que no obran las firmas al margen en la totalidad de sus hojas, con que se corrobora que nunca existió la voluntad de los apelantes para otorgar un poder con las características contendidas en dicho instrumento a favor de las personas que se mencionan en el mismo. Dejando de cumplir con los requisitos que señalan los artículos 105 y 106 de la Ley de Notarios Públicos del Estado de Puebla.

Argumento que en parte es fundado, puesto que la Juez al resolver la reconvención no cita en ninguno de sus considerandos valoración alguna de las copias certificadas del instrumento \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*, que contiene el contrato de mutuo simple sin interés y garantía hipotecaria otorgado por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* (acreedores) y \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* (deudores), en el cual consta que los deudores se obligaron a pagar a la acreedora la cantidad de \*\*\*\*\* de oro de \*\*\*\*\* kilates en su totalidad a más tardar en \*\*\*\*\* a partir de la firma de la escritura; dejando en garantía hipotecaria de pago el bien inmueble objeto de la reivindicación, apareciendo en dicha

Toca Civil.46/2020-8  
Exp. Num. 533/17-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

certificación hecha por la Directora del Archivo de Notarial, que la copia fotostática compuesta de \*\*\*\*\* fojas concuerda fielmente con los documentos que obran en el instrumento número \*\*\*\*\* del volumen \*\*\*\*\* del Protocolo de la Notaria Pública número 19 del Distrito Judicial de Puebla.

A dicha documental sin duda alguna se le confiere valor probatorio de documento público, tal y como lo refiere el numeral 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, por tratarse de certificación expedida por funcionario público en ejercicio de sus funciones, como lo establece la fracción II del artículo 437 de la ley antes invocada; sin embargo dicho elemento de prueba sólo demuestra la existencia de un acto jurídico que ambas partes reconocen, sin que se haya probado que las firmas que plasmaron los actores en reconvención en el acto jurídico contenido en ese testimonio hayan sido utilizadas o manipuladas para crear el diverso instrumento \*\*\*\*\* , que otorga poder especial a los demandados en reconvención, como era su obligación probar. Así las cosas, aun y cuando se valoren las copias certificadas antes anotadas, la esencia de la sentencia de primer grado sigue prevaleciendo, puesto que no demostraron que las firmas que calzan el poder especial no fueron plasmadas por puño y letra de los actores



reconvencionales y así declarar su nulidad e inexistencia por carecer de sus elementos esenciales.

Por otra parte, advierte que contrario a lo señalado por la Juez A quo, en el sentido de que con la prueba confesional y declaración de parte a cargo del notario público número tres, Francisco Rubí Becerril, no se demostraron las pretensiones del actor en reconvención, ya que no se aprecia que el absolvente hiciera un reconocimiento de hechos que le perjudiquen; así como tampoco de las confesionales y declaración de parte a cargo de \*\*\*\*\*; \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; ya que con dichos elementos de prueba sí se demuestra la falsedad del documento y por ende su nulidad e inexistencia; puesto que las respuestas dadas a las posiciones e interrogantes formuladas se acreditó que nunca fue la intención de los apelantes, celebrar el acto jurídico contenido en la escritura \*\*\*\*\* , exhibida como base de la acción (compra-venta), puesto que los apelantes nunca participaron y nunca fue su voluntad celebrar tal compraventa, ya que \*\*\*\*\* como administradora de \*\*\*\*\* , y en lo personal refirió que no era necesario el consentimiento de los apelantes para celebrar la compraventa, ya que fue su voluntad celebrarla de esa forma y por su parte \*\*\*\*\* , señala que ocupó el poder del que se pidió su nulidad, para celebrar la compraventa, pero que desconocía que los apelantes lo negaban y que

Toca Civil.46/2020-8  
Exp. Num. 533/17-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

no habían manifestado su consentimiento, refiriendo éste último hechos falsos, al mencionar que él no participó en el contrato de mutuo simple con interés y garantía hipotecaria que se contienen en el instrumento número \*\*\*\*\* porque según fue celebrado con \*\*\*\*\* , lo que no es verdad, ya que ese instrumento fue celebrado por \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , como mutuantes; además \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , manifestaron que desconocen las causas y motivos de porqué el poder especial para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio irrevocable con dispensa de rendir cuentas a los mandantes y a sus herederos, supuestamente otorgado a su favor, según se firmó a pesar de que dejó de tener el carácter de accesorio al contrato bilateral del cual es condicionado o de la obligación para cuyo cumplimiento se otorgó y carece de justificación de forma tal que debe existir otro acto u obligación pendiente de cumplir para que tenga sustento y adicionalmente se dispensa de rendir cuentas sin justificación alguna, con lo que se corrobora que nunca fue intención de los apelantes celebrar un acto jurídico de ese tipo; y que reconocen que el inmueble objeto de reivindicación, se otorgó en garantía por razón del contrato de mutuo sin interés y con garantía hipotecaria, por lo tanto no podía ser vendido como era del conocimiento de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* .

Argumento que es inoperante, ya que

en efecto de las confesionales a cargo de los demandados en reconvención no existe aceptación de hechos que se le imputan, ya que \*\*\*\*\*, por derecho propio y como Administradora Única de \*\*\*\*\*, así como tampoco con lo contestado por el Notario Público Número Tres, Francisco Rubí Becerril, puesto que de la confesional a cargo de \*\*\*\*\*, como Administradora Única de \*\*\*\*\* en comento, aceptó tener el carácter de compradora en el contrato de compraventa contenido en la escritura pública \*\*\*\*\* volumen \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* y como vendedor \*\*\*\*\*, como apoderado legal de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; que para acreditar las facultades de la Administradora única al celebrar el contrato de compraventa contenido en la escritura pública \*\*\*\*\* volumen \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* exhibió el instrumento \*\*\*\*\* volumen \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* pasado ante la fe de la Licenciada NORMA ROMERO CORTES, titular de la Notaría Pública número 4 de Puebla; que con dicho instrumento se reconoce la calidad de accionista de \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*; que en el contrato de compraventa contenido en la escritura pública número \*\*\*\*\* volumen \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* exhibido por su representada como base de la acción reivindicatoria, participaron \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* quienes también en su carácter de acreedores, celebraron contrato de mutuo simple sin interés y garantía hipotecaria, contenido en el instrumento \*\*\*\*\* que obra en el volumen

Toca Civil.46/2020-8  
Exp. Num. 533/17-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

\*\*\*\*\* , del protocolo a cargo del Licenciado FABIAN GERARDO LARA SAID, titular de la Notaria Publica número 19 del Estado de Puebla; que en el contrato de compraventa, se advierte que \*\*\*\*\* utilizó el poder especial para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio irrevocable con dispensa de rendir cuentas a los mandantes y sus herederos de \*\*\*\*\* contenido en el instrumento \*\*\*\*\*; que su representada se ha abstenido de poseer y realizar construcciones en el bien inmueble objeto del litigio; que el poder especial para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio irrevocable con dispensa de rendir cuentas a los mandantes y a sus herederos a favor de \*\*\*\*\* , de \*\*\*\*\* , contenido en el instrumento público \*\*\*\*\* que su representada utilizó para celebrar la compraventa, que se contiene en la escritura pública \*\*\*\*\* , exhibida como base de la acción reivindicatoria, dejó de ser leído a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; que el inmueble objeto del contrato de compraventa contenido en la escritura pública \*\*\*\*\* fue otorgado en garantía hipotecaria en el contrato e mutuo simple sin interés y garantía hipotecaria, contenido en el instrumento número \*\*\*\*\*; que su representada le confirió el cargo de administradora única a la señora \*\*\*\*\* , quien celebró contrato de mutuo simple con interés y garantía hipotecaria, con \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , contenido en el instrumento público \*\*\*\*\*; que a pesar de existir garantía gravada sobre el bien

inmueble, su representada celebró contrato de compraventa; y que el contrato de compraventa contenido en la escritura pública \*\*\*\*\*, fue celebrado por su representada a pesar de que el \*\*\*\*\*, en calidad de apoderado de los vendedores, también había celebrado previamente, junto con \*\*\*\*\*, administradora única de \*\*\*\*\* contrato de mutuo simple sin interés y garantía hipotecaria contenido en el instrumento \*\*\*\*\*.

De las interrogantes formuladas para el desahogo de la prueba declaración de parte, se desprende que fue voluntad de las partes celebrar contrato de compraventa; que carece de la posesión del bien inmueble porque está ocupada por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* como lo han testificado y no han querido entregarlo; que no tiene la posesión; que no era necesario el consentimiento de los vendedores, ya que la compraventa se realizó con los instrumentos legales o juicios conforme a derecho según las leyes que rigen el Estado; que es totalmente legal y representada como consta jurídicamente con los documentos que testifican la legalidad que es un Notario; que los documentos que se presentaron para realizar la operación, fue realizada por el Notario y encontrando todo conforme a derecho en forma y fondo es legal hacer dicha operación, como se manifiesta en el testimonio o escritura; que fue voluntad de las partes hacer la operación, que hizo

Toca Civil.46/2020-8  
Exp. Num. 533/17-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

la compra con el apoderado legal, como consta el poder mismo, que obra en el juzgado, que cumple con los requisitos legales para llevar a cabo dicha transacción.

Al ser cuestionada de propio derecho, manifestó que no fueron utilizadas firma alguna que los ciudadanos \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, estamparon en el contrato de mutuo simple sin interés y garantía hipotecaria, contenido en el instrumento número \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*, para simular el poder especial para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio irrevocable con dispensa de rendir cuentas a los mandantes y a sus herederos de \*\*\*\*\*, contenido en el instrumento público \*\*\*\*\*; que en dicho poder no era necesarias las firmas, porque no tenían nada que firmar; desconociendo porque dicho poder dejó de ser leído a los poderdantes; al igual que desconoce el por qué dicho poder dejó de tener el carácter de accesorio al contrato bilateral del cual es condición la obligación para cuyo cumplimiento se otorgó; desconociendo porque dicho poder carece de justificación consistente en que se haga exigir otro acto u obligación pendiente de cumplir para sustento; y no tenía ningún contrato para celebrar con los demandantes.

De lo anterior se confirma la decisión de la Juez Primara de resolver que con dichas

pruebas no se demostraron los hechos y pretensiones relatados por los actores en reconvención, puesto que los hechos que fueron aceptados mediante la contestación de posiciones e interrogatorio, solo se confirma la existencia de actos jurídicos voluntarios protocolizados ante fedatarios públicos; por lo tanto valoradas las pruebas antes anotadas conforme lo indica el artículo 490 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, no son eficaces para acreditar las pretensiones de los actores en reconvención, siendo éstas la nulidad e inexistencia tanto del poder especial para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio irrevocable, con dispensa de rendir cuentas a los mandatarios y sus herederos; así como el contrato de compraventa que es utilizado por los actores principales para acreditar la propiedad del bien raíz a reivindicar.

Elementos de prueba antes anotados que confrontados con la confesión ficta del Notario Público Número 19, del Estado de Puebla, la cual como bien lo refiere la Juez de Primera Instancia, constituye un indicio no corroborado; por lo tanto carece de eficacia para probar las pretensiones de nulidad e inexistencia de acto jurídico; aunado a ello, al rendir confesión el Licenciado Francisco Rubí Becerril, Notario Público número Tres de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos; aceptó la protocolización del contrato de

Toca Civil.46/2020-8  
Exp. Num. 533/17-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

compraventa del bien inmueble objeto de la reivindicación, aclarando que la parte vendedora está representada por medio de un instrumento notarial otorgado en la ciudad de Puebla y que dicho instrumento contenga más de setenta líneas es intrascendente, dicha circunstancia no da validez al instrumento; que el poder notarial cumplió con todos los requisitos de fondo y forma del acto jurídico que se celebró ante su fe.

Luego entonces, no existe prueba eficaz para demostrar las pretensiones de los actores en reconvención, resultando así inoperante los agravios de los recurrentes.

Como inoperante resulta el argumento de estimar infundadas e inmotivadas las plasmadas por la Juez al resolver la acción principal, ya que lo hace invocando la legislación del Estado de Morelos, olvidando que el instrumento refutado como nulo, supuestamente fue formalizado en el Estado de Puebla, en consecuencia para tal efecto debió de tomar en consideración las disposiciones aplicables en esa entidad, para dirimir sobre su validez; puesto que como se considera en líneas precedentes no se demostró con prueba eficaz la falta de consentimiento en la realización del poder especial para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio irrevocable con dispensa de rendir cuentas a los mandatarios y sus



herederos, que fue utilizado para realizar la compraventa; por lo que al no estar demostrada dicha circunstancia, dichos instrumentos notariales surten sus efectos legales y con los cuales se demostró la propiedad de la actora.

Por otra parte no es ilegal la condena a los demandados principales a la entrega del bien inmueble, puesto que al reunirse los extremos de la acción reivindicatoria contenidos en los artículos 664 y 667 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, es decir, la propiedad y posesión que ostentan los demandados del bien raíz, ya que reconocieron estar en posesión de bien inmueble, lo jurídico fue declarar procedente la acción reivindicatoria y como consecuencia la desocupación y entrega del bien raíz; así que el argumento vertido por los recurrentes es inoperante; sin que cause perjuicio que el bien vendido se encontraba gravado, puesto que existía un contrato de mutuo simple sin interés y garantía, mismo que fue celebrado con la actora \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* como acreedores y los demandados y actores reconventionales como deudores; puesto que dicho contrato no impide la traslación de dominio, ya que la persona que compre a otra un bien inmueble gravado con hipoteca, y acepte esa carga, no puede implicar, en forma alguna, novación de las estipulaciones relacionadas con la escritura de mutuo con hipoteca; pues el deudor primitivo

Toca Civil.46/2020-8  
Exp. Num. 533/17-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

contrae una obligación personal y una real que gravita sobre el inmueble hipotecado; pero al transmitir éste al comprador y al aceptar éste la venta, no queda liberado el primitivo deudor de su obligación personal, y no se subroga en esa obligación personal el nuevo comprador; no hay exoneración del deudor personal primitivo, ni puede haberla sin el consentimiento del acreedor.

Ahora bien, los recurrentes refieren que la juez inferior no tomó en consideración el contenido del artículo 2494 del Código Civil para el Estado de Morelos, el cual señala que al mandato irrevocable tiene el carácter de accesorio del contrato bilateral del cual es condición o de la obligación para cuyo cumplimiento se otorgó.

Argumento que es inoperante, pues por regla general, el mandato se pacta en interés del mandante y por excepción se realiza en interés del mandatario o de un tercero. Tal distinción trasciende a la revocabilidad o irrevocabilidad del contrato de mandato. Así, cuando el mandato se celebra en exclusivo interés del mandante, éste conserva unilateralmente la facultad de revocarlo. En cambio, cuando el mandato se celebra en exclusivo interés del mandatario o de un tercero, ello trae consigo la prohibición implícita o expresa de revocar el mandato, tornándose así en irrevocable.

En este contexto, un contrato de mandato irrevocable, por haberse establecido en interés exclusivo del mandatario o un tercero, presupone la existencia de un negocio anterior con obligaciones a cargo del que resulta mandante, que se pretende liberar a través del mandato; luego, en tal hipótesis, el mandato **no es negocio principal sino accesorio y su objetivo estriba en que el acto jurídico que realice el mandatario se aplique para el pago de la deuda anterior.** Esta hipótesis presupone dos variantes que repercutirían en la obligación del mandatario consistente en rendir o no cuentas al mandante. Si preexistiendo un negocio del que deriva una obligación pecuniaria a cargo de una de las partes, se celebra un contrato de mandato irrevocable por expresarse que la finalidad es cumplir una obligación contraída, y ésta resulta determinable en su cuantía, entonces el acto jurídico que celebra el mandatario acreedor de su mandante deudor, estará sujeto a la rendición de cuentas y, en su caso, a la devolución de la cantidad que resulte excedente de la obligación preexistente, liberándose al acreedor de la obligación preexistente, liberándose al deudor de ésta, pero conservando éste su derecho a la restitución de lo que se haya obtenido con exceso al monto de la obligación preexistente.

Un caso diverso es aquel en que no se determine el monto de la obligación preexistente y,

Toca Civil.46/2020-8  
Exp. Num. 533/17-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

aun así, se celebre contrato de mandato irrevocable, que una vez realizado el acto jurídico que le dio origen, da lugar a que el importe de la enajenación realizada, sea cual fuere el monto obtenido, se aplique en su totalidad al pago de la obligación preexistente, liberando al deudor mandante de aquella obligación y liberando, concomitantemente, al acreedor mandatario de la rendición de cuentas y, en su caso, de la devolución de lo obtenido.

En este sentido la obligación preexistente accesoria al poder especial, lo es el contrato de mutuo simple sin interés con garantía hipotecaria, mismo que se entiende al realizarse la venta del bien inmueble por el cual se extendió dicho poder y además fue dejado en garantía hipotecaria en el contrato de mutuo; los deudores quedaron liberados de la deuda en el contraída.

En esta tesitura, el poder especial para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio con dispensa de rendir cuentas a los mandantes y a sus herederos fue otorgado \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y en el inciso c) que hace referencia al poder especial para actos de riguroso dominio irrevocable con dispensa de rendir cuentas al mandante y a sus herederos, se les confirió a los apoderados incluso, firmar la escritura pública de compraventa del inmueble materia de la presente escritura; así como facultades para celebrar toda

Toca Civil.46/2020-8  
Exp. Num. 533/17-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

clase de contratos y en general para que dispongan en cualquier forma del citado bien inmueble, por lo tanto al no estar desvirtuado dicho acto jurídico tenían el poder para celebrar cualquier contrato e incluso firmar la escritura pública de compraventa; compraventa que fue entre \*\*\*\*\* y los apoderados de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , siendo éstos \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , quienes de forma conjunta o indistinta podían ejercer las facultades otorgadas en el multicitado poder.

En las relatadas consideraciones, al ser en parte fundados, pero finalmente inoperantes los agravios vertidos por los \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en términos de lo dispuesto por el artículo 530 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, se **confirma la sentencia definitiva materia del recurso de apelación.**

Lo anterior se robustece con el criterio emitido por el Segundo Tribunal Colegiado en materia Civil del Sexto Circuito, en la pasada Novena Época, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXX, Julio de 2009; página 1861, del tenor siguiente:

**“APELACIÓN. SI LOS AGRAVIOS NO COMBATEN EL FALLO NATURAL DEBE CONFIRMARSE LA SENTENCIA IMPUGNADA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).** Si bien es cierto que el recurso de apelación, conforme al artículo 376 del Código de Procedimientos

Toca Civil.46/2020-8  
Exp. Num. 533/17-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*Civiles para el Estado de Puebla, tiene por objeto que el superior revoque o modifique la resolución impugnada, sin establecer que pueda confirmarse, también lo es que el diverso numeral 396 del propio ordenamiento legal señala la facultad del tribunal de apelación para declarar los agravios como infundados, inoperantes o insuficientes; calificativas que atienden a la falta de impugnación de los motivos de inconformidad respecto de las consideraciones de la resolución reclamada; por lo que si los agravios no combaten el fallo natural, ello trae como consecuencia lógica jurídica que deba confirmarse la sentencia recurrida”*

Por lo expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 530, 531, 532, 533 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse; y

## **SE RESUELVE**

**PRIMERO.** En acatamiento del fallo que se cumplimenta, se reitera que se deja insubsistente la resolución dictada por esta Sala el cinco de agosto de dos mil veinte.

**SEGUNDO.-** Se **CONFIRMA** la **sentencia definitiva de dieciséis de agosto de dos mil diecinueve** dictada por la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, en el expediente civil número **533/2017-2**, relativo al juicio **ordinario civil reivindicatorio**, promovido por \*\*\*\*\* contra

Toca Civil.46/2020-8  
Exp. Num. 533/17-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*.

**TERCERO.** Con testimonio de esta resolución devuélvanse los autos al juzgado de origen y en su oportunidad archívese el toca como asunto concluido.

**CUARTO.** Envíese copia autorizada de la presente resolución al Tribunal Colegiado en materia Civil del Décimo Octavo Circuito; en vía de cumplimiento de la ejecutoria de amparo directo 366/2020.

**A S Í**, por unanimidad de votos lo resolvieron y firman los Magistrados que integran la Primera Sala del Primer Circuito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, **LUIS JORGE GAMBOA OLEA**, Presidente de Sala; **ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO**, Ponente en el presente asunto, y **NORBERTO CALDERON OCAMPO** y ante la Secretaria de Amparos, Licenciada **ELENA MARLENE FLORES JIMENEZ**, quien autoriza y da fe.