

Cuernavaca, Morelos a veinticinco de mayo de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver los autos del toca civil número **62/2020-2**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la actora *********, contra la sentencia definitiva de fecha **once de diciembre del año dos mil veinte**, dictada por la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, dentro del juicio ordinario civil sobre la acción de cancelación de escritura promovido por ********* contra *********, bajo el número de expediente *********, y;

RESULTANDO:

1. El **once de diciembre del año dos mil veinte**, la Juez natural dictó **sentencia definitiva** al tenor de los resolutivos siguientes:

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

SEGUNDO.- No existe **legitimación pasiva**, por parte del demandado *********, por las razones precisadas en la parte considerativa de la presente resolución; y dado que no se entró al estudio de fondo DEL presente asunto, en consecuencia se dejan a salvo los derechos de la parte actora, para que los haga valer en la vía y forma correspondiente.

TERCERO.- No se hace **especial condena** a la actora *********, respecto del pago de los gastos y costas generados con motivo de la tramitación de la presente instancia, reportando cada una de las partes las que hubieren erogado.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.”

2. Inconforme con la anterior resolución la actora *********, interpuso el recurso de apelación, mismo que fue admitido por el Juez en el efecto suspensivo, remitiendo el

expediente y substanciado el recurso en términos de Ley, se resuelve:

CONSIDERANDOS:

I. Esta Segunda Sala del Primer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para conocer del asunto en términos de lo dispuesto por los artículos 86, 89, 91 y 99, fracción VII de la Constitución Política del Estado, en relación con los artículos 2, 3 fracción I, 4, 5, fracción I, 39 y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

II. Previo el análisis y calificación de los motivos de inconformidad esgrimidos, ésta Sala se pronuncia sobre la **idoneidad** y **oportunidad** del recurso planteado; respecto a la idoneidad del recurso de apelación es idóneo en términos del artículo 532¹ del Código Procesal Civil; asimismo es oportuno toda vez a que la parte inconforme (actora *********) conoció la sentencia definitiva el *veintitrés de febero del año dos mil veintiuno*, inconfromandose el día veinticinco del mismo mes y año; por lo que en términos del artículo 534² del Código Procesal Civil, se encuentra en tiempo.

III. Los agravios expuestos por ********* aparecen consultables en las fojas de la **ocho** a la **quince** del toca civil, los cuales aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si se insertasen a la letra, sin que la falta de transcripción de los agravios produzca perjuicios a la apelante, ya que dicha omisión no

¹ ARTÍCULO 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,

² Artículo 534. PLAZOS PARA APELAR. El plazo para interponer el recurso de apelación será: I. De cinco días si se trata de sentencia definitiva a juicios en los que el emplazamiento no se hubiere hecho por edictos o en cualquier otro caso en que la sentencia se notifique en igual forma.

trasciende al fondo del presente fallo, aunado al hecho de que no existe precepto legal que obligue a este tribunal a su transcripción, procediéndose entrar al estudio de la cuestión planteada por la apelante, a la luz de los conceptos de violación que señala, sirve de soporte legal el criterio de jurisprudencia cuyo rubro y texto que es del tenor literal siguiente:

Época: Novena Época
 Registro: 164618
 Instancia: Segunda Sala
 Tipo de Tesis: Jurisprudencia
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
 Tomo XXXI, Mayo de 2010
 Materia(s): Común
 Tesis: 2a./J. 58/2010
 Página: 830

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

IV. Hecho lo anterior, para el efecto de tener claridad sobre el presente asunto, resulta conveniente mencionar que la actora *****, por propio derecho demandó de:

1. *****,
2. *****,
3. *****.

Las prestaciones siguientes:

“1.- A los CC. ***** y ***** , reclamo:

a).- **Que este H. Juzgado Declare que la suscrita tiene el mejor derecho de propiedad sobre el predio de la Fracción 1 que resultado de la división del inmueble identificado como ***** , con una superficie de 200.44 M2 y las siguientes medidas y colindancias:**

Con número de expediente catastral ***** , con minero de folio electrónico inmobiliario del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos ***** , asentado en el registro 2 a fojas 3, libro 380, volumen 1, sección 1.

b).- **La Cancelación de la ESCRITURA NÚMERO ***** , de fecha 10 de febrero de 2009, ante la fe del C. Licenciado ***** , ***** , de esta ciudad de Cuernavaca, Morelos., expedida a favor del ***** , respecto de ***** , con una superficie de 210 M2 y las siguientes medidas y colindancias:**

Tal y como se acredita con fotocopia simple del Folio Electrónico Inmobiliario ***** , del expediente Catastral ***** ; Inscrito en el Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, 133, a foja 265. Libro 385, volumen II sección 1.

c).- **El apercibimiento a los demandados CC. S***** y ***** , de que se abstengan de seguir perturbando la posesión del predio objeto del presente juicio.** En razón de que se ostentan como legítimos propietarios de mi terreno.

d).- El pago de los daños perjuicios que los CC. ***** , me han ocasionado tratando de Despojarme de terreno de mi propiedad.

e).- El pago de los gastos costas que se generen con la tramitación del presente juicio, por mal fe de los hoy demandados.

2.- Por cuanto a la ***** de la Primera Demarcación del Estado de Morelos, a cargo del Licenciado ***** , ***** , de esta ciudad de Cuernavaca, Morelos, reclamo:

a).- **La Cancelación del protocolo de la Escritura pública número ***** según el folio electrónico inmobiliario ***** , expediente catastral ***** , registro 133 foja 265, libro 385, volumen II, sección primera ubicado como ***** , con una superficie total de 210 metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias ***** Documento con el que pretende acreditar mi la propiedad de mi predio a favor de los demandados y enajenarla estos últimos a favor de u tercero.**

3.- En cuanto al ***** , reclamo:

a).- La **CANCELACIÓN DE INSCRIPCIÓN** que realizó el C. ***** de la escritura número *****, otorgada en fecha 27 de mayo de 2009. Documento con el que pretenden acreditar la propiedad de mi predio a favor de los demandados y enajenarla estos últimos a favor de un tercero.

4.- Por lo que se refiere a la *****, reclamo:

a).- La **CANCELACIÓN DEL RESGITRO** en la *****, del folio electrónico inmobiliario *****, expediente catastral *****, sección primera ubicado como *****, con una superficie total de 210 metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias *****; expedida a favor del señor *****.”

Prestaciones que fueron demandadas a la luz de los siguientes hechos:

“**PRIMERO**).- Mediante Decreto Publicado en el Diario oficial de la Federación de fecha 28 de febrero de 2000, la ***** expropio una superficie de ***** (*****), de terreno perteneciente al *****, a fin de destinarlo a su regulación y titulación legal mediante su venta, así como a los terceros que lo soliciten de las superficies no ocupadas, Decreto inscrito en el ***** bajo los siguientes datos: El día 11 de abril de 2000 bajo el número *****, libre de todo gravamen y limitación de dominio, en virtud de ser de origen ejidal y haberlo adquirido exclusivamente para la regulación de la tenencia de la tierra.

SEGUNDO).- Con Fecha 13 de octubre de 2000, la Comisión para la ***** representado por su Delegado en Morelos, la Arq. *****, en su carácter de apoderado legal, Celebro contrato de compraventa con reserva de dominio con el C. *****, respecto del ***** y las siguientes medidas y colindancias:

Asimismo mediante oficio número ***** de fecha 26 de marzo de 2001, la Delegado en Morelos, Arq. *****, informa al ***** que con fecha 15 de diciembre de 2000, quedo inscrita la Escritura número ***** a nombre del C. *****, que corresponde al contrato de compraventa número *****, ratificado ante la C. Arq. *****, en su carácter de apoderada de *****., quedo inscrito el ***** código postal 62760 la compraventa privada con reserva de dominio ***** a 15 de diciembre de 2000.

TERCERO).- Con fecha 11 de junio de 2005, adquirí en compraventa ante la fe del ***** Licenciado *****, de la primera demarcación notarial del Estado de Morelos, el predio que nos ocupa en el presente juicio, con número de escritura *****, volumen *****, la compraventa celebrado entre los C. *****, en su carácter de vendedor y la C *****, en su carácter de compradora, respecto del inmueble consistente en la

Fracción 1 que resulto de la división del inmueble identificado como ***** , con una superficie de ***** M2 y las siguientes medidas y colindancias:

Documento el cual exhibo en copias certificadas como documento base de mi acción, solicitando la devolución del mismo en su oportunidad previo cotejo con la fotocopia simple que se anexa para todos los efectos legales a que haya lugar, por serme necesario para otro asuntos de carácter personal.

CUARTO).- El caso es que con fecha 15 de marzo de 2016, me constituí en el predio de mi propiedad ubicado en ***** , catastralmente identificado con la clave ***** , anteriormente propiedad del C. ***** , quien a su vez adquirió al organismo público descentralizado del gobierno federal ***** con número de contrato de compraventa folio ***** , percatándome de que se habían introducido los CC. ***** y ***** , al terreno de mi propiedad para talar un árbol que se encontraba dentro del inmueble, de igual manera me di cuenta que habían pintado la barda con una leyenda de "SE VENDE ESTE TERRENO" informes al Teléfono ***** para dar informes sobre la venta de mi predio.

QUINTO).- El 15 de diciembre de 2016, contrate a un peón para que limpiara mi terreno deshierbándolo es el caso que se presentó el C. ***** , entrevistándose con el C. ***** , quien en ese momento me representó en razón de que mi domicilio se encuentra fuera de esta ciudad, el cual le llame por teléfono a la persona antes citada, ya que en ese momento se encontraba en mi terreno el C. ***** , quien manifestó que el terreno lo tenía en venta porque era de su propiedad y que lo adquirió en compraventa al C. ***** , del cual en ese momento exhibió una escritura en la que dice ser poder notarial con actos de dominio e irrevocable que le otorgo el C. ***** , ante la fe del notario público número ***** de esta demarcación notarial.

Es el caso que hasta la fecha en que se presenta mi demanda no se presentan los supuestos dueños que tratan de acreditar su dicho con una escritura inscrita en el registro público de la propiedad y comercio del estado de Morelos, que no corresponde al predio de mi propiedad.

En ese orden de ideas, los demandados simulan el acto jurídico actuando de mala fe, toda vez que la propiedad es el derecho real de usar, disfrutar y disponer de un bien de conformidad con lo establecido por el artículo 999 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, cuyo requisito se encuentra justificado con la copia certificada expedida por el C. ***** , por el contrato de compraventa con reserva de dominio de fecha 13 de octubre de 2000, celebrado entre la ***** representado por su Delegado en Morelos, la Arq. ***** , en su carácter de apoderado legal en su carácter de vendedor y el C. ***** , en su carácter de comprador respecto del ***** , debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de donde se concluye que soy la única y legítima propietaria del

*inmueble, como consecuencia lógica debe concluirse que mi título es mejor que el que ostentan los hoy demandados ***** y ***** , porque se desprende de una expropiación realizada por la Comisión para la ***** , en el contrato de compra-venta con el C. ***** que me vendió una fracción de terreno de 200 metros cuadrados, como se acredita ante la fe del Licenciado ***** notario público Mular de la notaria número tres de la primera demarcación notarial del estado de Morelos, con número de escritura ***** volumen ***** , página ***** de fecha 11 días del mes de julio del año 2005, donde se hace constar el contrato de compra venta que celebran por una parte el vendedor ***** y por Ca parte como comprador la C. ***** , Documento Base de su acción que se encuentra inscrita en el Registro Público y del Comercio del Estado de Morelos, bajo los siguientes datos. Registro ***** , foja ***** , tomo ***** , volumen ***** de fecha de registro del 2006: Es el caso que me veo en la necesidad de recurrir a este órgano jurisdiccional para demandar a los CC. SERGIO ***** y ***** , en razón de que han estado perturbando mi propiedad y ofreciéndola en venta con una escritura que no corresponde a mi predio y que tratan de hacer valer para llevar a cabo la compraventa a través de un traslado de dominio por el cual solicito que tome las medidas de apremio porque tratan de despojarme de mi patrimonio familiar.*

A la petición antes citada, recayó el auto de fecha **ocho de septiembre del año dos mil diecisiete**, en el que entre otras cosas, previno a la accionante para los efectos siguientes:

1. Aclare la acción que pretende ejercitar, así como las pretensiones que reclama a las personas e instituciones que pretende demandar.
2. Enderece su demanda en contra de la *****
3. Exhiba copia simple del escrito donde subsanan la prevención a fin de correr traslado y emplazar a la parte demandada.

A través del escrito de fecha **dieciocho de septiembre del año dos mil diecisiete**, ***** , subsana la prevención antes mencionada, en los siguientes términos:

1. Por cuanto a la aclaración de la acción que pretende ejercitar, le manifiesto que la acción es **CANCELACIÓN**

DE LA ESCRITURA NÚMERO *****, de fecha 10 de febrero de 2009, ante la fe del C. Licenciado ***** Notario Público Número ***** de esta Ciudad de*****; expedida a favor del señor ***** , de la hoy parte demandada, misma que se encuentra agregada en copias simples al escrito inicial de demanda; Respecto a las pretensiones que reclamo a las personas e instituciones que pretendo demandar, al respecto le manifiesto que estas se encuentran debidamente señaladas en el escrito inicial de demanda en el correspondiente capítulo de prestaciones.

2. Por cuanto hace que enderece la demanda en contra de la ***** , al respecto le manifiesto que en ningún momento dicha comisión se encuentra señalada como parte demandada, solamente le hago referencia en los hechos en razón de que fue por medio de esta Institución, esta parte actora adquirió la propiedad del bien inmueble materia de Litis, y
3. Adjunto al presente sírvase encontrar las copias necesarias para correr el traslado a todos y cada uno de las partes demandadas.

Una vez que fue ratificado el escrito de referencia, en auto de **diez de octubre del año dos mil diecisiete**, se admitió la demanda ordinaria civil en contra de:

1. ***** ,
2. ***** ,
3. ***** ,
4. *****

En auto de **cuatro de marzo de dos mil diecinueve** se tuvo a la parte actora desistiéndose a su más entero perjuicio de la demanda entablada en contra de *****.

V. Una vez hecho lo anterior procedemos al análisis de los motivos de agravio que hizo valer la actora *****; previo a ello debemos establecer que el artículo 537 del Código Procesal Civil entre otras cosas indica que los agravios deberán contener una relación clara y precisa de los puntos de la resolución recurrida, las leyes, interpretación jurídica y principios generales de derecho que considere que han sido violados por aplicación inexacta o por falta de aplicación, concluyendo que agravio es la lesión de un derecho cometida en una resolución judicial por haberse aplicado indebidamente la Ley o por haberse dejado de aplicar la que rige el caso.

Partiendo de ese supuesto, como ha quedado evidenciado, la apelante ***** acciono al órgano jurisdiccional para el efecto de que se **cancelará la escritura número *******, de fecha 10 de febrero de 2009, pasada ante la fe del Licenciado *****, Notario Público Número *****, de esta ciudad de Cuernavaca, Morelos., expedida a favor del señor *****, respecto de *****; y además se le reconociera con mejor derecho de propiedad sobre el predio de la Fracción ***** que resulto de la división del inmueble identificado como *****.

Por cuanto a la acción principal de cancelación de escritura, la apelante ***** de la lectura de sus motivos de agravio no se lee uno solo que controvierta la determinación de la Juez de Primera Instancia en términos artículo 537 del Código Procesal Civil, es decir ***** no endereza razonamiento lógico jurídico que desvirtúe la aseveración declarada por la A

quo respecto a la falta de legitimación pasiva del demandado *****. No pasa desapercibido que en el agravio marcado como 5, de manera muy general toca el tema de la legitimación pasiva, sin que de manera concreta se duela de lo razonado por la Juez de Primera Instancia, sino que invoca una violación a sus derechos como actora y garantías individuales; sin que señalara en que consiste tal violación.

Ahora bien, respecto a la prestación demandada a ***** consistente en:

“a).- Que este H. Juzgado Declare que la suscrita tiene el mejor derecho de propiedad sobre el predio de la Fracción 1 que resultado de la división del inmueble identificado como *** y las siguientes medidas y colindancias:**

*Con número de expediente catastral ***** , con minero de folio electrónico inmobiliario del ***** , asentado en el registro ***** a fojas ***** , libro ***** , volumen ***** , sección *****”*

Al respecto, si bien ***** solicita que se le declare con mejor derecho de propiedad respecto del predio de la Fracción 1 que resultado de la división del inmueble identificado como ***** *****; también lo es que la prescripción existe para legalizar la situación de una persona que siendo solo poseedora de un inmueble ha actuado durante muchos años como dueño y busca regularizar su situación para poder ejercer los derechos que solo el propietario tiene, como vender o heredar el bien; sin embargo en el presente caso su derecho de propiedad se encuentra tutelado con la escritura pública número ***** , volumen ***** , página ***** , que contiene el contrato de compra venta entre ***** y la apelante ***** respecto del bien inmueble antes descrito, escritura que derivó el registro ante el ***** , con número

de folio real ***** en donde aparece como propietaria *****; luego entonces su petición de que se le declare con mejor derecho de propiedad, no encuentra soporte ante las evidencias mencionadas.

Por último es de decirle a la apelante que la simple transcripción de tesis de jurisprudencia sin que exponga las razones jurídicas por las que estima que cobran aplicación al caso de ninguna manera puede considerarse como concepto de violación. Sobre el particular se invoca la aplicación del criterio que se sustenta en la tesis consultable en la página 713, del Tomo V, junio de 1997, correspondiente a la Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, del tenor siguiente:

"AGRAVIOS EN LA APELACIÓN. LA SIMPLE CITA DE TESIS O JURISPRUDENCIA NO LOS CONSTITUYEN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN).-Si el apelante en sus agravios se limita a transcribir tesis o jurisprudencia, pero no expone las razones jurídicas por las que considera que cobran vigencia en el caso concreto, resulta que esa simple cita no puede constituir un agravio que esté obligado a examinar el tribunal de alzada, al no reunir los requisitos lógicos y jurídicos que para ser catalogado como tal, exige el artículo 717 del Código de Procedimientos Civiles, y porque además, en los juicios de naturaleza civil, no procede suplir la deficiencia de la queja."

Por lo anterior, lo procedente es **confirmar** la sentencia definitiva de fecha **once de diciembre del año dos mil veinte**, dictada por la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, dentro del juicio ordinario civil sobre la acción de cancelación de escritura promovido por ***** contra ***** bajo el número de expediente *****

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 99 fracción VII de la Constitución Política

del Estado Libre y Soberano de Morelos, además de lo contemplado por los numerales 105, 106, 530, 550 y demás relativos aplicables del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse; y se,

R E S U E L V E:

PRIMERO. Se **confirma** la sentencia definitiva de fecha **once de diciembre del año dos mil veinte**, dictada por la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, dentro del juicio ordinario civil sobre la acción de cancelación de escritura promovido por ********* contra *********, bajo el número de expediente *********.

SEGUNDO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Con testimonio de esta resolución devuélvase los autos al juzgado de origen, háganse las anotaciones respectivas en el Libro de este Tribunal y Estadística, y en su oportunidad archívese el toca como asunto concluido.

A S Í, por unanimidad, lo resolvieron y firman los ciudadanos Magistrados que integran la Segunda Sala del Primer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, Maestro en Derecho **CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES** Presidente de Sala; Maestro en Derecho **MANUEL DÍAZ CARBAJAL** Integrante en cumplimiento al acuerdo de pleno de fecha treinta y uno de julio de dos mil veinte prorrogado mediante sesiones extraordinarias de Pleno de fechas veintiocho de octubre, siete de diciembre de dos mil veinte y veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno y Maestra **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS**; Integrante y Ponente en éste asunto, ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada **PATRICIA FRÍAS RODRÍGUEZ** quien da fe.

Toca: 62/2021-2

Expediente: [REDACTED]

Recurso: Apelación VS definitiva

Juicio: Ordinario civil.

Magístrada Ponente: **Maestra MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS.**